PRIVATMEGLEREN

SKIFABRIKKSVINGEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

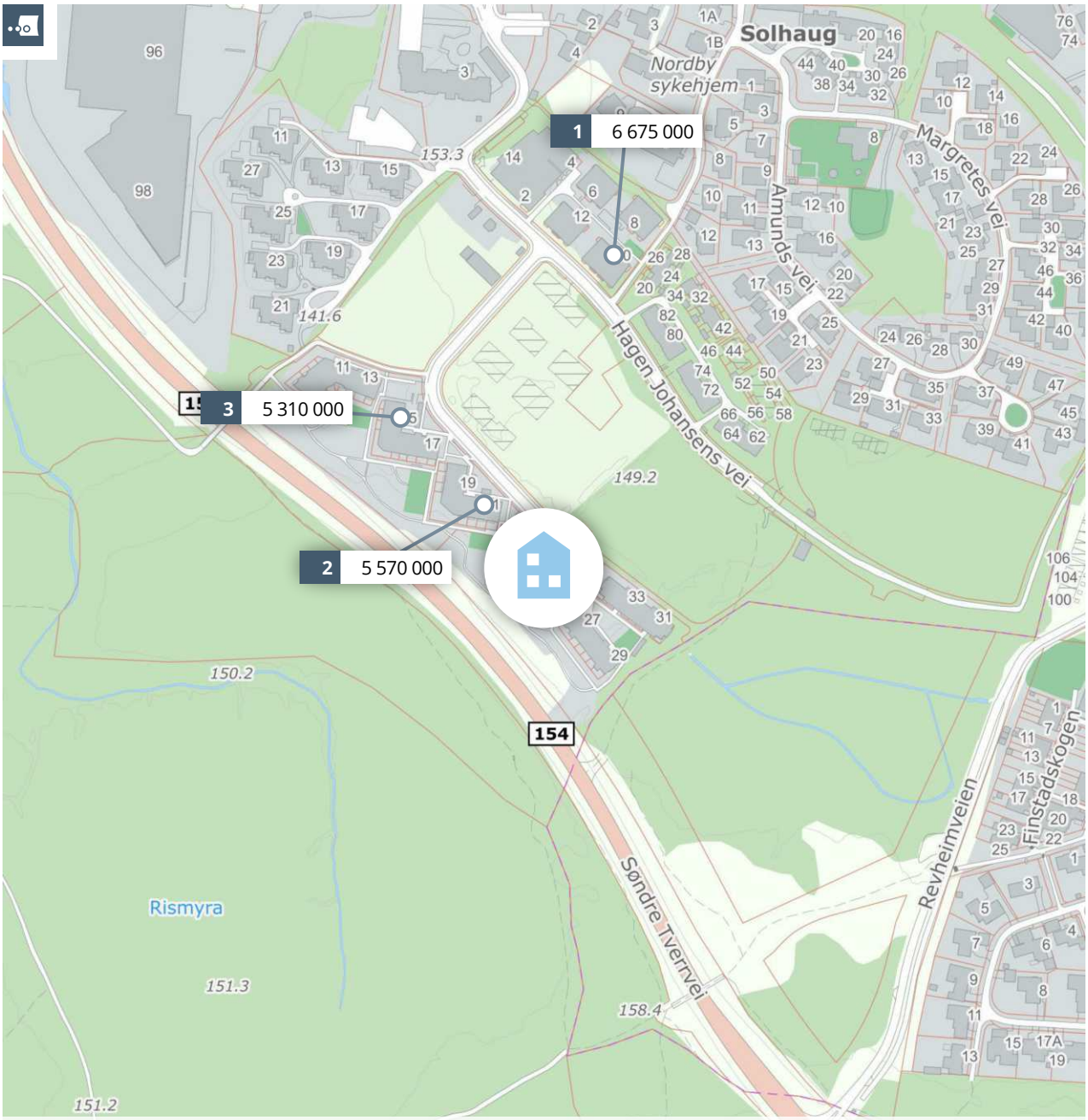
Info fra kommune

Diverse kart

Planopplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKIFABRIKKSVINGEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skifabrikksvingen 25, 1406 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 102 BNR 423 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	71 795
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	3 069
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagen Johansens vei 10 92 m²	2022	4. etg	3 sov	08.07.2024	6 700 000	**6 675 000**	0	6 675 000	**72 554**
2	Skifabrikksvingen 21 80 m²	2022	2. etg	2 sov	16.09.2024	5 690 000	**5 570 000**	0	5 570 000	**69 625**
3	Skifabrikksvingen 15 73 m²	2021	4. etg	2 sov	20.02.2025	5 450 000	**5 310 000**	0	5 310 000	**72 740**

Skifabrikken 25 er en moderne 3-roms leilighet i 3 etasje med garasjeplass m/lader. Leiligheten inneholder entre, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og innvendig bod. Bod i kjeller 5 kvm, bilvask, masse sykkelparkering, smørebod. Flotte uteområder.

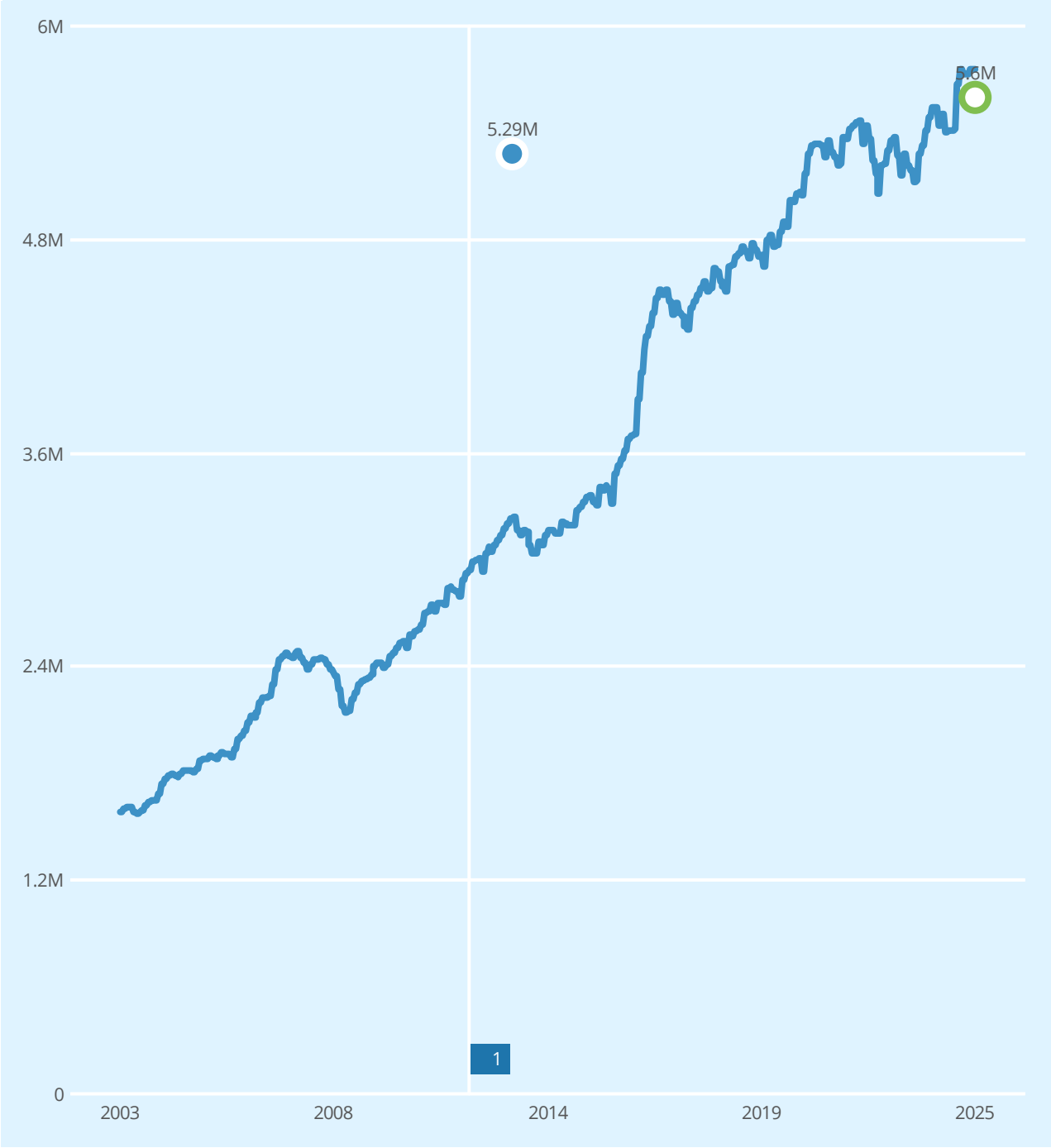
Her bor du i en toppmoderne boligblokk fra 2023. Her finner du flotte fellesfasiliteter i kjeller som bl.a vaskehall for biler, sykkelverksted og smørebod. Videre er Skifabrikken en perfekt beliggenhet for deg som vil bo bekvemt, og samtidig nær Ski sentrum hvor toget tar deg til Oslo på 11 min.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2023		10.08.2023	-	5 285 000	-	5 285 000

Leiligheter til salgs i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

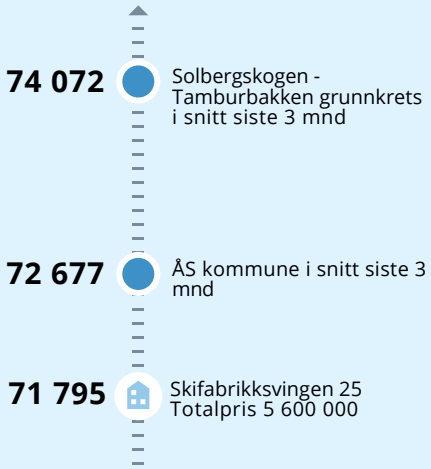


Solgt i snitt i løpet av

85
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251003

Selger 1 navn
Belinda Ekornås

Gateadresse
Skifabrikksvingen 25

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 323251003

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra utbyggers side var rørene for varmt og kaldtvann byttet om i dusjen. Dette ble rettet opp av Selvaag sin leverandør av baderom, Probad.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmt og kaldtvann ble rettet opp slik at det ble riktig i dusjen.

Arbeid utført av: Probad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjon har blitt justert av Selvaags entrepenør Hersleth.

Arbeid utført av: Hersleth Entrepenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert ladeboks i tilknytning til leilighetens parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251003

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251003

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323251003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Belinda Ekornås	12edd9e2c6c88b79222d96b4c15ce8c3a0507c75	18.06.2025 09:40:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323251003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

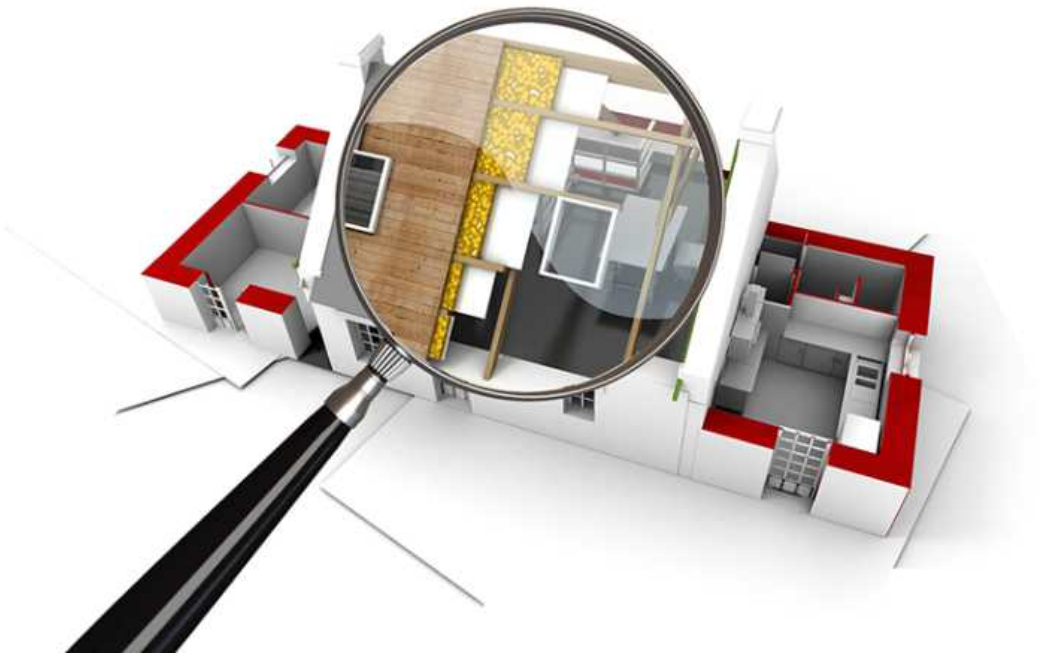
Boligbygg med flere boenheter

Skifabrikksvingen 25, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 423, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1695 **Referansenummer:** IZ1933

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Støpt såle, antatt fundamentert til fast grunn eller faste komprimerte masser. Fasader av teglstein og panel av tre. Flatt tak tekket med membran/folie eller lignende. Vinduer med isolerglass.
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg, i underetasjen. Samt bod i kjeller på ca 5 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

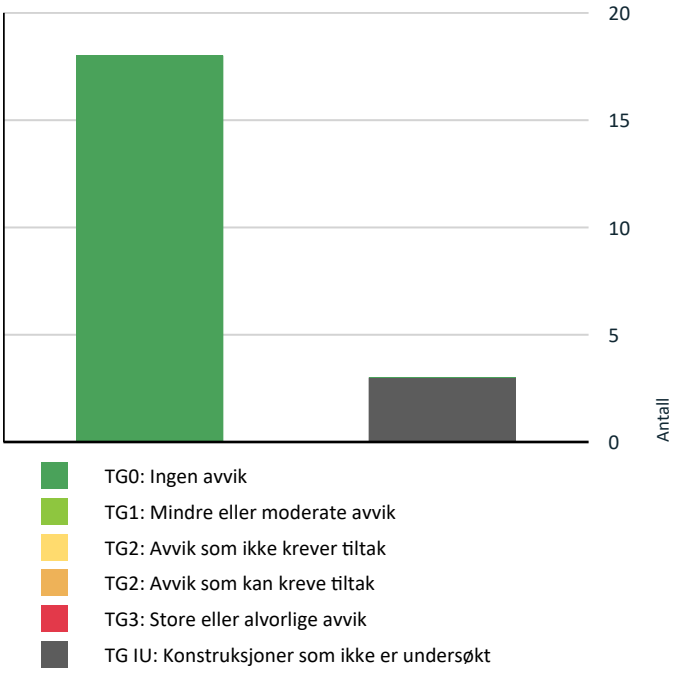
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning av 11.08.2021 fremvist av kunde. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på 11 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av glass. Dekke er belagt med terrassebord. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom og ved entre.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 35 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold. TGIU.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke inspisert eller vurdert.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

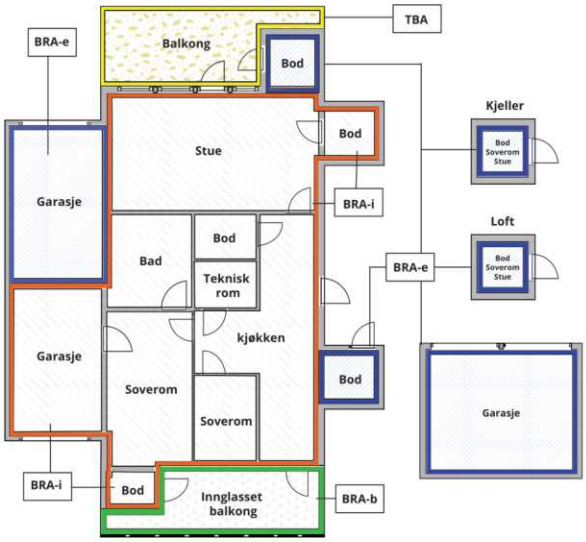
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	78			78	11
Kjeller		5		5	
SUM	**78**	**5**			**11**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegning av 11.08.2021 fremvist av kunde. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	76	2

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	423		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skifabrikksvingen 25

Hjemmelshaver
Ekornås Belinda

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 285 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IZ1933

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Skifabrikken 1

Organisasjonsnummer: 927604663
Møtet ble avholdt 11. april kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13 - Storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Sebastian Ihle foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Merknad om poster i budsjett vedrørende kommunale avgifter.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 240 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendringer

Forslag til endring av paragraf 4-1

Gjesteparkeringsplasser

4. Parkeringsplasser
4-1 Det er anlagt 7 gjesteparkeringsplasser inklusive 1 HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 3 (inkl.1 HC-plass) i Skifabrikken 2. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassen.

Styret ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til endringen.

****

Vedtektsendring

Om etablering av vedlikeholdsplan, oppbygging av sameiets vedlikeholdsfond og kriterier for bruk av midler fra fondet.

Nye punkter under punkt 5-2 i paragraf 5
(5) Sameiet skal ha en rullerende vedlikeholdsplan med tidshorisont på minimum 10 år. Vedlikeholdsplanen skal ivareta fremtidig periodisk og planlagt vedlikehold innenfor så vel bygningsmessige som tekniske installasjoner. Også eiendommens uteområdes skal omfattes av vedlikeholdsplanen.
Styret skal gjøre årlige vurderinger av vedlikeholdsplanens relevans.

(6) Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond til bruk i forbindelse med fremtidig vedlikehold.
Avsetning til sameiets vedlikeholdsfond bestemmes i forbindelse med forslag om anvendelse av driftsresultatet i regnskapet.

(7) Uttak fra sameiets vedlikeholdsfond kan kun skje gjennom forslag som behandles og vedtas på årsmøtet. Styret kan unntaksvis, ved akutte tildragelser som kan utløse farlige situasjoner som setter menneskeliv i fare eller kan medføre store utbedringskostnader hvis tiltak ikke umiddelbart settes i verk, bruke midler fra

vedlikeholdsfondet til å sette i verk nødvendige utbedrende tiltak.
Slike saker skal det informeres om på førstkommende årsmøte etter hendelsen.

Styret ber om tilslutning til vedtektsendringene

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar forslag til vedtektsendringer i sin helhet som de foreligger
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag endret til å kun godkjenne paragraf 4-1**

8. Forslag til endring i husordensregler

Saksfremstilling fremkommer som eget vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber årsmøtet om å vedta de endringer som er fremlagt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Betalt bilvask

Bilvaskeplasser ligger innenfor Skifabrikken 1 sitt ansvarsområde.
Helt fra starten av har bilvaskeplassen vært et problem for sameiet, og er ikke blitt mindre etter at brukere fra Skifabrikken 2 også vasker sine biler på bilvaskeplassen.
Det har vært støyproblemer, utstyrsproblemer, brukere har ikke ryddet opp etter seg eller vasket gulvet etter vask, brukere har ikke stengt vannet etter bruk og heller ikke slått av strømbryteren på høytrykkspyleren. Mange har også brukt plassen til innvendig støvsuging av bilene, noe som ofte tar lang tid og beslaglegger vaskeplassen i unødvendig lang tid.
Leiligheter i etasjen over vaskeplassen har vært mye plaget av støy fra høytrykkspyleren. For å finne løsning på dette problemet er det flere ganger byttet spyler. Videre er det blitt gjort utskiftinger av rør-/slangeføringer, det er forsøkt flere løsninger med gummiklosser mellom spyler og gulv/vegg og nå sist er spyleren blitt plasser i et kabinett.

Heldigvis har utbygger, fram til nå, tatt de fleste kostnadene knyttet til de ovenfor nevnte problemer. Sameiet kan ikke lenger forvente at utbygger tar disse kostnadene.

Styremedlemmer har brukt mye tid på å ordne opp i problemene. Og svært mye tid har gått med til å rydde opp etter brukere som forlater plassen etter bilvasken uten å vaske gulvet eller rydde opp etter seg. Og styremedlemmer har også fått mye kjeft i forbindelse med sitt engasjement for å holde vaskeplassen i orden.

Styret har i samarbeide med garasjesameiets styre og styret i Skifabrikken 2 blitt enige om å fremsette forslag om en løsning med betalt bruk av vaskeplassen.
Slik ordningen er i dag er alle sameiets medlemmer med på å betale for kostnadene ved at sameiet har vaskeplass for biler. Ved en ordning med betalt bruk av vaskeplassen vil det være brukerne av vaskeplassen som tar disse kostnadene. Kanskje vil en slik ordning, sett i forhold til dagens løsning føles mer rettferdig – i og med at nesten 20 % av medlemmene ikke har parkeringsplass i kjelleren.

Kostnadene ved etablering vil beløpe seg til ca. 250 000 kr. Det er satt av midler til dette i årets budsjettforslag.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget må utredes mer.**

10. Dugnadsdager og driftstilskudd til drift av hageanlegget

Ny ordning vedr. dugnadsarbeide
Innledning
Domstolene har godkjent følgende i forbindelse med godtgjøring for deltakelse i frivillig dugnadsinnsats:

Borettslaget eller sameiet kan sette opp felleskostnadene med

innlagte kostnader for innkjøpte tjenester til vedlikehold av

fellesarealene. Så inviteres andelseierne som vanlig til den frivillige

dugnaden. Alle som deltar får en reduksjon i felleskostnadene som

står til arbeidet som sparer utgiftene i borettslaget eller sameiet. Det

blir altså en tilbakebetaling for oppmøte.

Sameiet har bestemt å ha faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).

Styret vil poengtere at det er svært positivt for sameiet at medlemmene bidrar med arbeidskraft fremfor at vi må kjøpe alt av driftstjenester. Jo færre tjenester vi kjøper eksternt, jo bedre blir sameiets økonomi - derigjennom bidrar dette til å holde månedsavgiftene så lave som mulig.

Dugnadsdager i sameier og borettslag er godt innarbeidet i Norge. Dugnadsarbeide er både et sosialt anliggende og bidrar økonomisk til driften ved at foreningen kan redusere kjøp av eksterne tjenester.

Bakdelen med dugnadsdager er at dette er en frivillig ordning som medlemmene kan velge om de vil delta på, eller ikke delta på. Og dermed blir dette en urettferdig ordning. De medlemmer som ikke ønsker å delta på dugnadsdagene bidrar derfor i denne sammenheng ikke til fellesskapet og dermed heller ikke til å redusere foreningens driftskostnader.

Styret ønsker å innføre mer rettferdighet i dugnadsordningen – begrepet utvides til å omfatte både arbeidsinnsats og økonomisk bidrag.

Styret forslår at det innføres et årlig driftstilskudd som legges inn i månedsleien.
Medlemmer som deltar på dugnadsdager vil få driftstilskuddet tilbakebetalt.
De av medlemmene som ikke har anledning/vil/kan gjøre dugnadsinnsats, vil ikke få tilbakebetalt driftstilskuddet. Dette vil gjøre ordningen med frivillige dugnadsdager mer rettferdig i og med at alle kan bidra – enten økonomisk eller gjennom sin arbeidsinnsats.
I utgangspunktet er det ønskelig at flest mulig bidrar på dugnadsdagene, men styret har stor forståelse for at enkelte medlemmer ikke kan, eller ikke ønsker å bidra med arbeidsinnsats i denne sammenheng.

Verdien av en dugnadskveld fastsettes av sittende styre.
Ved å delta på begge dugnadsdagene vil driftstilskuddet være betalt i sin helhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet har bestemt å ha faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).- Dugnadsdeltakelse er frivillig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Renholdstjenester

Innkjøp av 2 stk gulvvaskemaskiner.
Ved å ta i bruk gulvvaskemaskiner i forbindelse med renholdstjenestene i sameiet har styret fått innspill fra renholdfirmaer om at ved bruk av slike maskiner vil de kunne bruke noe kortere tid på gulvvask i korridorene. Etter en prøvevasking med maskin i en korridor i hus C så det ut til at gulvene ble renere enn ved tradisjonell vasking med vann og klut.

Kostnaden ved innkjøp av 2 stk. gulvvaskemaskiner er ca. 140 000 kr og disse kostnadene er lagt inn i budsjettet for 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Sameiets vedlikeholdsplan i en 10-års periode.

Vedlikeholdsplan
Styret har utarbeidet en foreløpig vedlikeholdsplan med et perspektiv på 10 år.
I planen er det synliggjort kostnader for fremtidig vedlikehold innenfor en del områder som krever periodisk vedlikehold. Serviceavtaler med årskontroller og annet årlig vedlikehold er ikke tatt med i vedlikeholdsplanen
Vedlikeholdsplanen er ment å være «levende» i den forstand at vedlikeholds-objekter kan få endret vedlikeholds-intervall, kan komme til eller bli fjernet fra planen.
Imidlertid vil det etter de første 10-års periodene komme behov for større vedlikeholdsoppgaver knyttet til uteområdene, til de store tekniske installasjoner, til utskifting av vinduer og andre byggtekniske komponenter mv.
Det til enhver tid sittende styre må gjøre sine vurderinger rundt dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om at årsmøtet bifaller forslaget om å etablere en langtidsplan for fremtidig vedlikehold.
> ✓ **Vedtatt.**

13. Oppbygging av vedlikeholdsfondet

Avsetning til fremtidig vedlikehold.
For å komme inn i en god rutine når det gjelder oppbygging av vedlikeholdsfondet bør det avsettes midler til dette hvert år. Ut ifra hva seriøse leverandører påpeker så er det svært viktig å følge vedlikeholdsintervallene for de forskjellige byggelementer og tekniske installasjoner. Vedlikeholdsfondet størrelse vil være nøkkelen til at sameiets fremtidige vedlikehold kan planlegges og gjennomføres i tråd med de behov som er lagt ned i vedlikeholdsplanen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om at årsmøtet gjør følgende beslutning: Til styrking av sameiets i vedlikeholdsfond inneværende år overføres 250 000 kroner fra driftskonto til sparekonto.
> ✓ **Vedtatt. Det er dog resultatet ved årets slutt som er avgjørende for hvor mye som skal settes av til fremtidig vedlikehold.**

14. To forslag til orienteringssaker: Forslag vedr oppfølgingssak fra i fjor, sikring av inngangsdører og vedtektenes paragraf om vedlikehold av sluk

Fremmet av: Sigmund Blokkdal

1)I fjor hadde årsmøtet en orienteringssak om sikring av inngangsdører: som konkluderte at det ikke skulle være overvåking med kameraer, men annen sikring av inngangsdører. Gjennom året har vi fått informasjon om at uvedkommende har vært i bodområdet. Hva er gjort av tiltak?

2)Av vedtektene fremgår: Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne.

> **Forslag til vedtak:**
> 1)Sikre inngangsdørene med beslag.
> 2)Styret forklarer hva som må gjøres på balkongene for å rense slukene slik vedtektene krever
>
> ✓ **Vedtatt. Forslagene er gjennomgått og utdypet. Tatt til orientering.**

15. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Eivind Bror Nyhuus

Et vedlikeholdsfond vil bidra til at sameiet kan ha tilgjengelig økonomiske ressurser til å sikre verdier i eiendomsmassen sameiet rår over. Innbetalinger og størrelse på fondet skal samkjøres med sameiets vedlikeholdsplan.

Det ble på årsmøtet 13/4-2022 fattet et enstemmig vedtak om etablering av et vedlikeholdsfond. På samme møte ble det besluttet at Årsmøtet hvert år skulle vedta størrelse på avsetting til fondet. Avsetting til fondet kan enten være en del av årlig overskudd eller tas inn som et tillegg til ordinære fellesutgifter. For 2021 ble det besluttet avsatt kr. 200.000.- til vedlikeholdsfond.

Beslutning om etablering av vedlikeholdsfond foreslås vedtektfestet i nytt punkt 5-4 i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling
Styret er positive til å avsette midler til fremtidig vedlikehold, men ønsker å vurdere fra år til år hva som blir forsvarlig beløp å avsette. Styret ønsker å komme med et forslag til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> 5-4 Vedlikeholdsfond
> Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre verdier i eiendomsmassen som sameiet rår over. Årsmøtet vedtar årlig avsetting til fondet. Vedlikeholdsfondet skal være innsatt på egen bankkonto og disponeres kun etter vedtak på Årsmøtet. Tiltakene som vedtas må være knyttet til større vedlikeholdsprosjekter og ikke til normal drift.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre sameiets verdier. Årsmøtet vedtar avsettingen til fondet. Fondet skal være innsatt på egen bankkonto i norsk godkjent finansinstitusjon og disponeres etter vedtak på årsmøtet. Uttakene som vedtas må være knyttet til større vedlikeholdsprosjekter eller nødvendige uforutsette hastetiltak og ikke til normal drift. Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøte med minst 2/3 flertall.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslagsstiller og styreleder utarbeidet i fellesskap forslag 2 som ble lagt frem for årsmøtet.**

16. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Eivind Bror Nyhuus

Noe av det viktigste et styre skal gjøre er å ta vare på de verdier man eier sammen i vårt boligsameie. Styret har vedlikeholdsplikt som er regulert i Eierseksjonsloven. I tillegg er det vedtekter som regulerer styrets og sameiernes plikter og ansvar.
En god og realistisk vedlikeholdsplan gjør det enklere for et styre å ivareta sameiets interesser. Forslaget anbefales satt inn som pkt. 5-3 i vedtektene.

5-3 Vedlikeholdsplan
Sameiet skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at sameiets bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte.
En forutsetning for nødvendig vedlikehold er at det settes av nødvendig finansiering til å følge vedlikeholdsplanen.
Med vedlikehold menes tiltak for å opprettholde tilfredsstillende teknisk, funksjonell og helsemessig standard.
Et planlagt, forebyggende vedlikehold er avgjørende for at bygningsmassen og uteområder.
Med vedlikeholdsplan menes skriftlig, faglig basert plan, som er vedtatt av sameiets styrende organ. Planen må inneholde beskrivelse av:
• hva som skal vedlikeholdes
• kostnader for hva de enkelte tiltak vil koste
• oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres
• frister for gjennomføring av vedlikeholdet
• hvem som er ansvarlig for å følge opp planen internt
Krav til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at planen må inneholde vurdering av vedlikeholdsbehovet og tiltak for bygningens ulike bestanddeler, basert på levetid for disse. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer også at det må foreligge en plan for langsiktig finansiering.
Krav til oppdatert plan innebærer at planen til enhver tid må gjenspeile vedlikeholdsbehovet og plan for håndtering.
I tilknytning til planen skal det foreligge vedlikeholdsdokumentasjon og serviceavtaler for alle deler av byggene, tekniske anlegg og utearealer.

Styrets innstilling
Styret har tilsvarende forslag til behandling.
Styrets forslag er lagt inn i vedtektenes paragraf 5, punkt 5-2, avsnitt (5).
Styrets anser eget forslag er bedre og mer presist formulert.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sameiet skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at sameiets bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at det må foreligge en plan for langsiktig finansiering.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet skal ha en oppdatert, faglig vurdert og kvalitetssikret vedlikeholdsplan med en tidshorisont på inntil 30 år, som sikrer at sameiets bygningsmasse , tekniske installasjoner og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at det skal foreligge en plan for langsiktig finansiering.

✓ **Vedtatt. Forslagsstiller og styreleder utarbeidet i fellesskap forslag 2 som ble lagt frem for årsmøtet.**

17. Forslag/utkast til instruks for valgkomiteen

Fremmet av: Eivind Bror Nyhuus

INSTRUKS FOR VALGKOMITÈ - UTKAST

Sameiet Skifabrikken 1

Valgkomiteens ansvar

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i sameiets styre, samt til valgkomiteen selv. Valgkomiteen skal nominere et antall kandidater slik at alle verv fylles opp, jfr. sameiets vedtekter. De ulike vervene har ulik kandidaturtid. Per i dag er sammensetningen slik: (eksempel)

- Styreformann – velges for to år om gangen
- Inntil 5 styremedlemmer – velges for inntil to år om gangen
- inntil 2 varamedlemmer – velges for ett år om gangen
- Inntil 3 medlemmer av valgkomiteen – velges for ett år om gangen (nytt)

Valgkomiteens innstilling til nominasjon skal leveres til styret senest seks uker før neste årsmøte der den vil bli lagt frem som egen sak. Valgkomiteen bør i god tid før denne fristen be styret sende ut oppfordring om å nominere kandidater, eller selv besørge slik oppfordring til beboere. Valgkomiteen kan legge frem flere alternative innstillinger, som da må stemmes mellom på generalforsamlingen. Minst ett medlem av valgkomiteen skal være til stede på generalforsamlingen.

Valgkomiteens oppbygging

Valgkomiteen består av 2- 3 personer som velges av generalforsamlingen. Hvis mulig skal disse personene tidligere ha innehatt verv i sameiets styre. Valgkomiteen skal ha god kjennskap til arbeidsoppgavene for de ulike vervene i styret, slik at de kan informere potensielle kandidater om hvilket ansvar de eventuelt påtar seg og hvilke oppgaver de kan forvente.

Valgkomiteen har ingen leder. Hvert medlem har lik påvirkningskraft. Valgkomiteen regnes ikke som en del av styret, og medlemmer i styret kan ikke samtidig være medlem i valgkomiteen.

Utvelgelse av kandidater

Kandidater må bo i sameiet, men behøver ikke være registrert som sameier. Kandidater må være myndig. Valgkomiteen bør bestrebe seg på at begge kjønn er representert, og at det er en geografisk og aldersmessig spredning i styret.

Personer som på eget initiativ ønsker å stille som kandidat, må ta kontakt med valgkomiteen som er nødt til å ta vedkommende med i betraktning. Det er likevel opp til valgkomiteen om vedkommende blir nominert. Valgkomiteen skal ikke la sin innstilling bli påvirket av styret eller dets enkeltmedlemmer på noen måte.

Styrets innstilling
Det er ikke vedtektsfestet at sameiet skal ha valgkomite.
Styret finner det derfor unødvendig at det etableres en instruks for valgkomite.

Hvis årsmøtet finner å vedta instruks for valgkomite vil styret foreslå at det vedtas valgkomite for neste styreperiode Det kan være formålstjenlig at årsmøte velger 2 -3 personer til å finne fram til nye

styremedlemmer.
Valg av valgkomite kan vedtektsfestes under paragraf 9, punkt 9-2 avsnitt i 2 vedtektene

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner forslag til instruks for valgkomité.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Valgkomité

Fremmet av: Eivind Bror Nyhuus

I et sameie er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet.

Valgkomiteens funksjon er å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre og valgkomité. Komiteen rekrutterer kandidater som beskrevet i en av årsmøtet godkjent instruks.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår at følgende tekst tas inn under pkt. 8-1, underpunkt (6):
> «Årsmøtet skal velge valgkomité med vanlig flertall av avgitte stemmer. Valgkomiteen skal bestå av 2-3 medlemmer og skal arbeide ut fra et mandat gitt i en egen instruks som er godkjent av årsmøtet.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Referat fra styremøter

Fremmet av: Eivind Bror Nyhuus

God kommunikasjon med eierne er viktig for vellykket styrearbeid.

Forslår derfor at følgende tekst tas inn under pkt. 8-2 Styremøter, nederst under underpunktpunkt (4):

Styrets innstilling
Styret ser ikke nytten av å skrive referat fra styrets møtereferatet.
Styret legger ut viktige saker og beslutninger som styret arbeider med på Nyheter.
Styret har intensjon om å utgi dokumentet «Nytt fra styrerommet» 3 - 4 ganger pr. år. Her vil styret oppsummere periodens styrearbeide i store trekk.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

20. Referat ifra styremøter

Fremmet av: Ingvill Sem

Ønsker meg referat fra styremøtene om hvilke saker som er tatt opp slik at jeg kan holde meg løpende oppdatert.

Styrets innstilling

Styret ser ikke nytten av å skrive referat fra styrets møtereferatet.
Styret legger ut viktige saker og beslutninger som styret arbeider med på Nyheter.
Styret har intensjon om å utgi dokumentet «Nytt fra styrerommet» 3 - 4 ganger pr. år. Her vil styret oppsummere periodens styrearbeide i store trekk.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

21. Solcelle

Fremmet av: Tommy Guttormsen

Ta opp dette tema og inviter Obos om informasjonsmøte hvor de kan presentere prosjektene de har gående i Oslo området.

Styrets innstilling
Styret var i dialog med leverandør av solcelleanlegg våren/sommeren 2022.
Får å få til et best mulig anlegg ble styret anbefalt å vente til alle 6 blokkene var ferdigstilt. I 2022 var det svært dårlige tilskuddsordninger fra det offentlige når det gjaldt etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier. Og det er heller ikke spesielt gode ordninger for slike anlegg nå.
Skal solcelleanlegg etableres for sameiet snakker vi om million-investeringer som betinger opptak av lån eller kraftig økning av husleien.
Nedbetaling av slike investeringer antas å være mellom10 – 12 år.
Styret anbefaler årsmøte om å avvise forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

22. Vaskeplassen; slangetrommel og høytrykksspyler tilbake på vegg

Fremmet av: Kenneth Weydahl

Jeg har et ønske om at vaskeplassen skal bli slik den opprinnelig var med høytrykkspyler og slangetrommel på vegg.

Mye enklere å bruke høytrykksspyleren med slangetrommelen på vegg og litt enklere å holde rent når det er på vegg.

Det bør vel finnes festeordninger som gjør at støyen ikke forplanter seg i bygningsmassen.

Styrets innstilling
Hvis styrets forslag om betalt betaling av bilvask ikke blir vedtatt må styret jobbe videre med å finne en god løsning for plassering av høytrykkspyleren innenfor de støykravene som gjelder.

> **Forslag til vedtak:**
> Høytrykksspyleren og slangetrommel monteres tilbake på vegg og festes på en måte som skaper minimalt med støy.
> ✓ **Vedtatt.**

23. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Fred Stenseth

Følgende stilte til valg:
Fred Stenseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anny Beth Hagen
Trond Henrik Hanssen

Følgende stilte til valg:
Anny Beth Hagen
Trond Henrik Hanssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Christiansen
Frida Santina Sørholt

Følgende stilte til valg:
Eirik Christiansen
Frida Santina Sørholt

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tormod Frisvold
Arnulf Lothe

Følgende stilte til valg:
Tormod Frisvold
Arnulf Lothe

Sign.:

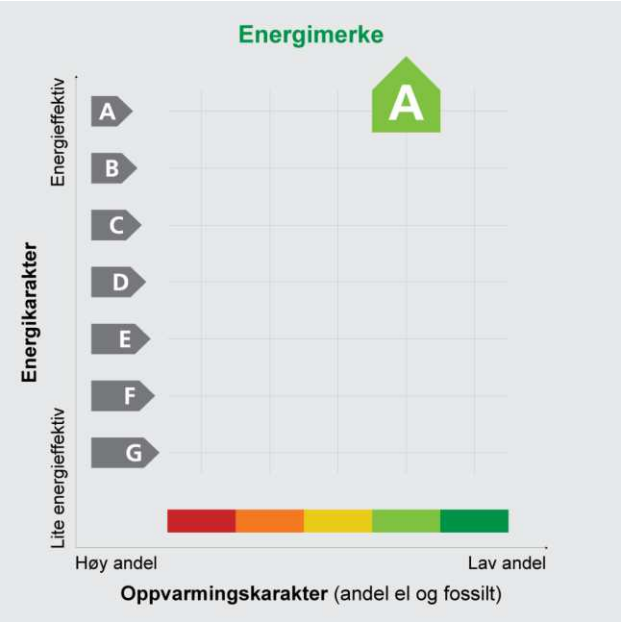
Møteleder: Mats Granby /s/

Prot.fører: Mats Granby /s/

Prot.vitne: Sebastian Ihle /s/

ENERGIATTEST

Adresse	Skifabrikksvingen 25
Postnr	1406
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	423
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	300833872
Bolignr.	H0305
Merkenr.	A2023-1479269
Dato	24.02.2023



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Malin Edvardsen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323251003 . Vår ref.: 2657-1-022 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skifabrikken 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	930698393
Seksjonseier:	Ekornås, Belinda
Medeier:	
Leilighetsnummer:	022
Adresse:	Skifabrikksvingen 25, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	102
Bnr.	423

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8587729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet. En biloppstillingsplass kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Skifabrikken. Har seksjonseier ervervet biloppstillingsplass, følger denne seksjonen ved salg. Dersom plass selges separat, utenom salg av boligseksjon, påløper det er administrasjonsgebyr til OBOS tilsvarende 30. minutters medgått tid, i 2025 kr 765,- inkl. mva. Faktura sendes kjøper, evt. megler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 069,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fk Skifabr.driftsam	100,00	
Bredbånd	429,00	
Parkering	200,00	
Felleskostnader	2 340,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	194,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	13 839,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nils Sannes, e-post: skifabrikken2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
FOR
SKIFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Selvaag Bolig Solberg AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets ferdigstillelse, foreslått vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 09.10.2023

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Skifabrikken Garasjesameie (heretter kalt garasjesameiet) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 102 bnr. 422, snr. 128 (garasje 1) og gnr. 102 bnr. 423, snr. 120 (garasje 2) i Ås kommune.

Sameier er den som til enhver tid er eier av andel i garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen) med ideelle 1/109 av garasje 1 og 1/87 av garasje 2. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren Selvaag Bolig Solberg AS til boligkjøpere i Skifabrikken, innebærer dette at for disse andeler er Selvaag Bolig Solberg AS (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) sameier.

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjeanlegget består av 196 parkeringsplasser, henholdsvis 109 plasser i garasje 1 og 87 plasser i garasje 2.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel. I tillegg kan garasjesameiet også forestå drift og administrasjon av gjesteparkeringsplassene utomhus som er etablert i hvert av sameiene, dette på vegne av Sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2. Dette må være forankret i sameienes vedtekter. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer.
Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere, men skal være en del av styrene i Skifabrikken 1 Sameie eller Skifabrikken 2 Sameie. Medlemmene skal fortrinnsvis være like mange fra hvert sameie.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annen tjenestetid ikke vedtas. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøte

4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 dager før møtet.

4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle 1/109 i garasje 1 og 1/89 i garasje 2 på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.

4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

Årsberetning
Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
Innkomne forslag
Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
Valg av revisor

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1 eller 2 . Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/198, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i

form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet. Garasjesameiets kostnader innkreves for garasje 1 (og da med 1/109 for hver plass) fra og med den 1. i måneden etter at garasje 1 er åpnet for den første garasjesameiers bruk og tilsvarende med 1/198 for hver plass fra og med den 1. i måneden etter at garasje 2 er åpnet for den første garasje 2-sameiers bruk. Kostnadene for plasser som Selvaag Bolig ASA som utbygger ikke måtte ha solgt eller som ikke er tatt i bruk fordi garasjesameierens leilighet i Skifabrikken ikke er overtatt, betales av Selvaag Bolig ASA.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr. 5.1.

5.3 Styrene i Sameiet Skifabrikken 1 og Sameiet Skifabrikken 2 har ansvar for hvordan felleskostnadene for drift av garasjeanlegg-/kjeller og gjesteparkeringsplassene skal deles mellom de respektive boligsameiene og garasjesameiet.

6. Disposisjonsrett

6. 1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Selvaag Bolig Solberg AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. Fordelingsliste. Ikke-solgte ideelle andeler tilhører Selvaag Bolig Solberg AS og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap Selvaag Bolig Solberg AS måtte selge disse ideelle andeler til.

6.2 En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasje 1 eller garasje 2. Det kan kun parkeres et kjøretøy på hver p-plass.

6.3 Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon i Skifabrikken 1 Boligsameie eller Skifabrikken 2 Boligsameie som garasjeplassen var fordelt iht. § 6.1.. Eier- og bruksrett til garasjeplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplasser, som reguleres i pkt. 6.4 nedenfor.

Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/ sameieandel.

6.4 Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre eiere eller beboere i Skifabrikken.

6.5. Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle 1/198 av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

6.6 Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass.
Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

6.7 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

7. Garasjeanlegget - bruk

7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan ikke plasseres dekk eller annet løsøre på p-plassene.

7.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

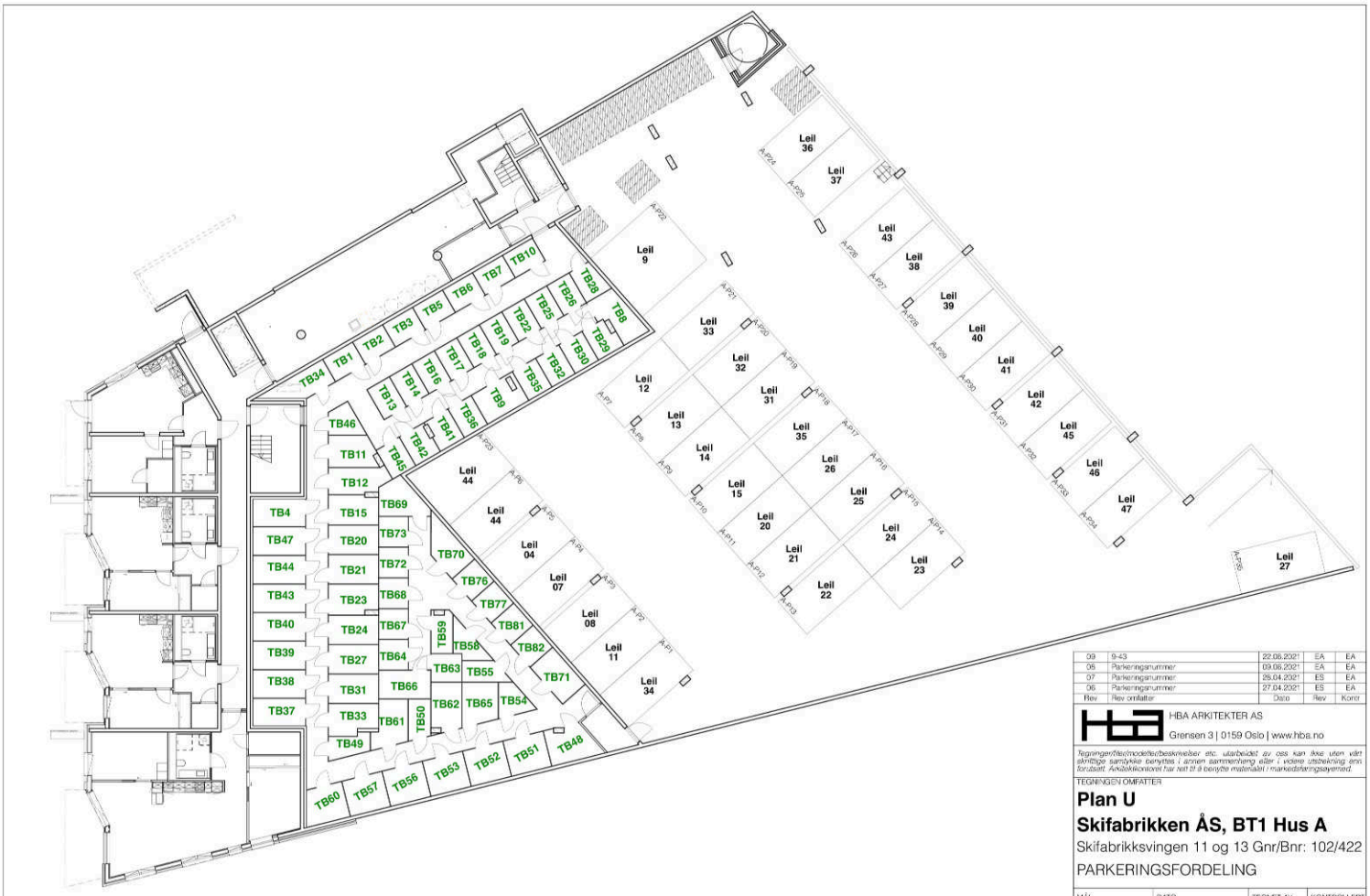
8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken. Ved senere salg følger parkeringsplassen seksjonen. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.5 ovenfor.

9. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo



09	9-43	22.06.2021	EA	EA
08	Parkeringsnummer	09.06.2021	EA	EA
07	Parkeringsnummer	26.04.2021	ES	EA
06	Parkeringsnummer	27.04.2021	ES	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Ansvarsforholdet har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

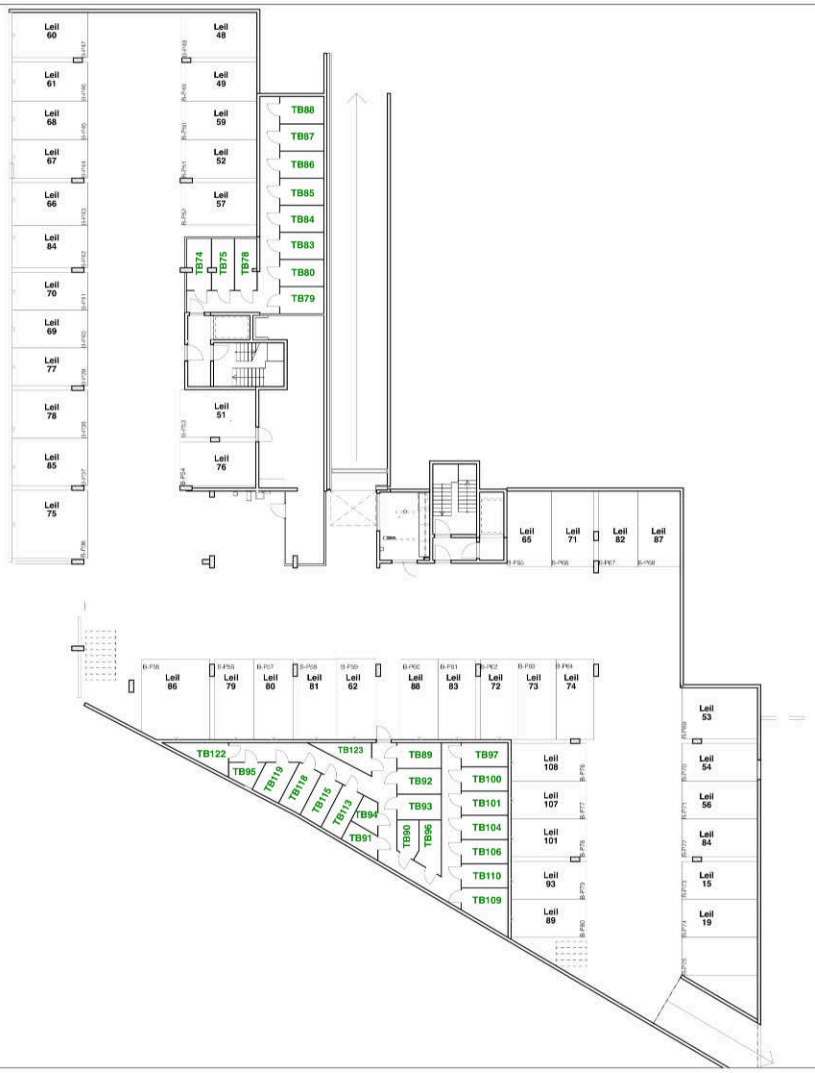
Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Skifabrikksvingen 11 og 13 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	09.12.2020	**KSH**	**EA**

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		**A29-aU01**	**09**



09	bod 109 og 110	05.05.2022	EA	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

HBA ARKITEKTER AS

Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Ansvarsforskrift har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikksvingen 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:250/A3	09.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A29-bU01		09



11	97/100	21.09.2022	EA	EA
10	97/109	20.09.2022	EA	EA
09	Bodnummer	04.05.2022	EA	EA
08	Bodnummer	26.04.2022	EA	EA
07	Parkeringsfordeling og bodnr hus D	26.04.2022	EA	EA
06	Bodnummer	21.04.2021	EA	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Ansvarsfrihetsrett har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

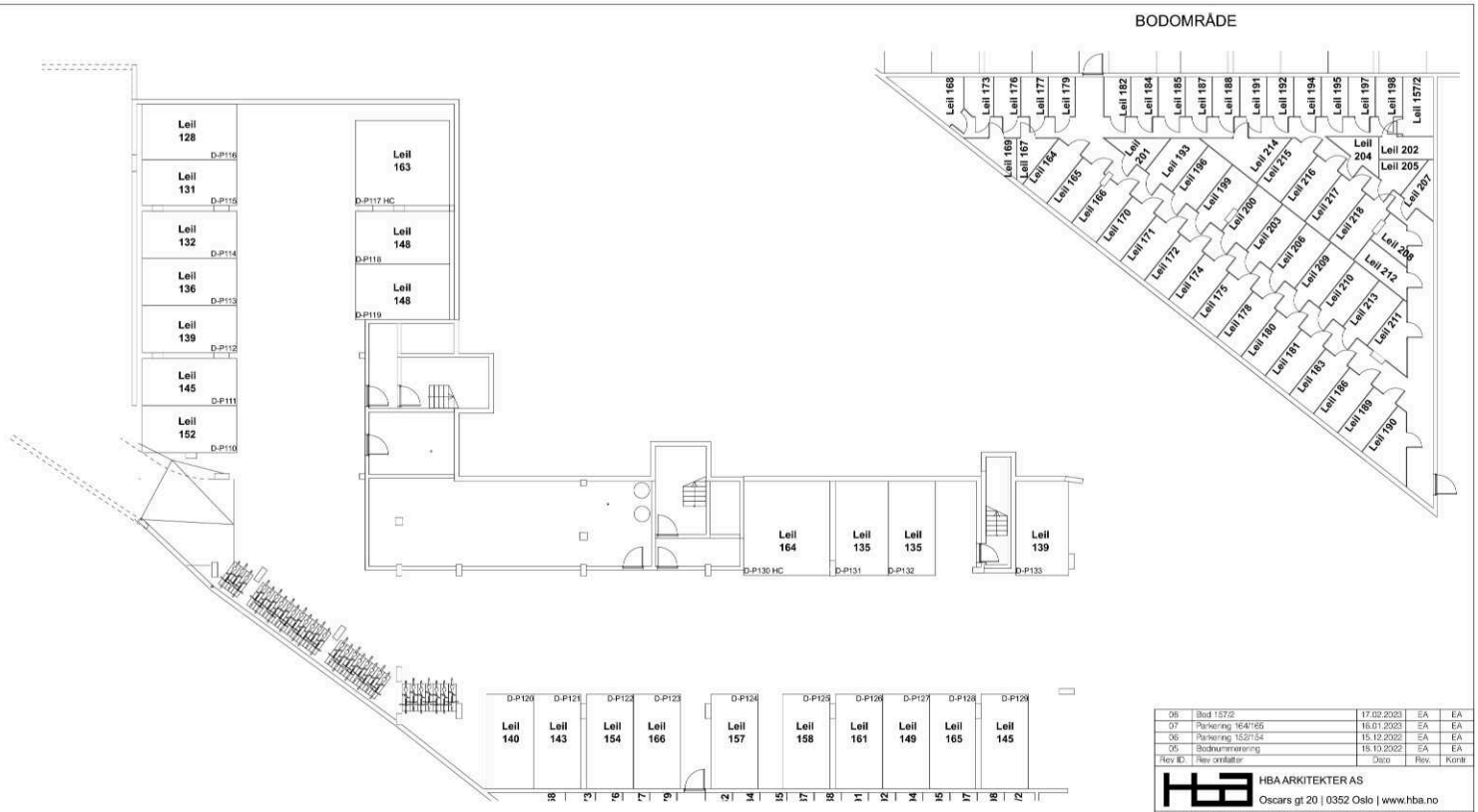
Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikksvingen 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	08.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932		A29-cU01	11



SE EGEN TEGNING OVER BODOMRÅDET ØVERST
TIL HØYRE

Rev ID	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr
08	Bod 1572	17.02.2023	EA	EA
07	Parkering 164/165	16.01.2023	EA	EA
06	Parkering 152/154	15.12.2022	EA	EA
05	Bodnummerering	18.10.2022	EA	EA

HBA ARKITEKTER AS
Oscars gt 20 | 0352 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

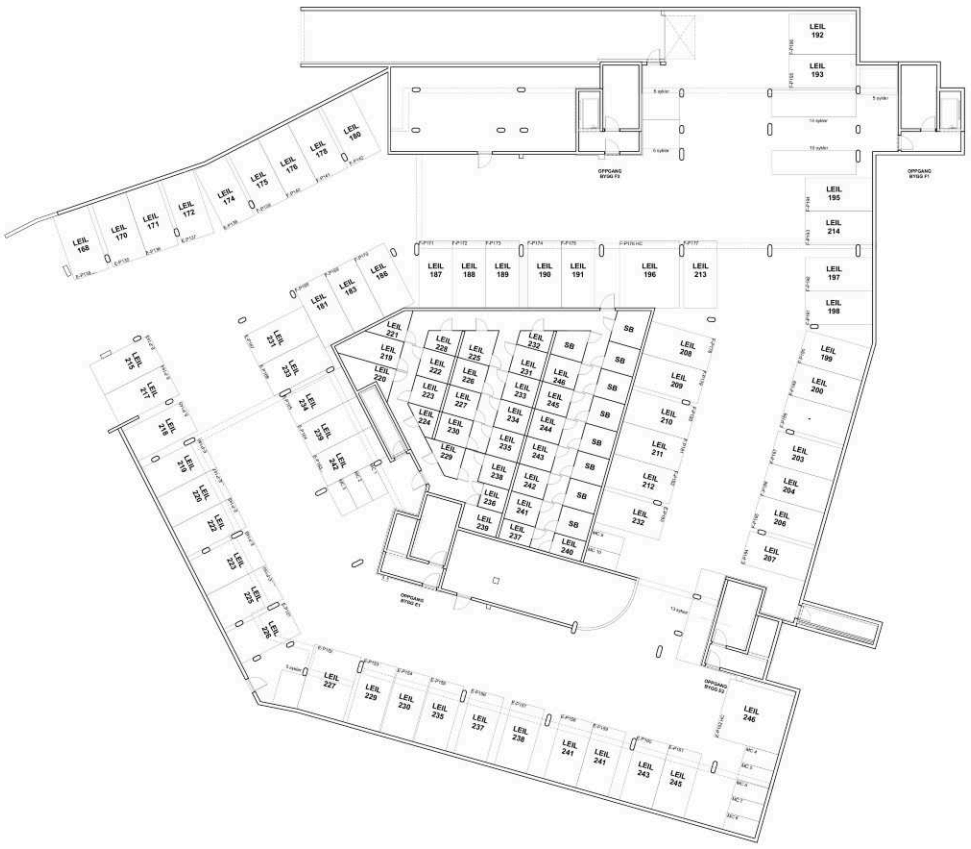
TEGNINGEN OMFATTER

Plan U
Skifabrikken ÅS, BT3 HUS D
Skifabrikksvingen 23 og 25

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	19.04.2022	EA	JB

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1944		A29-dU01	08

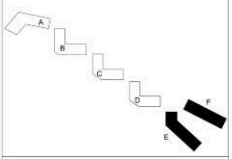


Rev. ID	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr
05	P-plassfordeling	14.06.2023	EA	JB
04	MC plasser	14.06.2023	EA	JB
03	Parkeringsfordeling	02.06.2023	EA	JB
02	Nummerering p-plasser	06.07.2023	EA	JB
01	Bestemmerering	18.10.2022	EA	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1948		A29-efK01	05

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT4
Gnr./Bnr.: 102/423
Selvaag Bolig

ARK
HBA Arkitekter AS
(+47) 23 29 26 80
hba@hba.no



HBA ARKITEKTER AS
Oscars gate 20 | 0352 Oslo | www.hba.no

Tegninger/fil/modellerbeskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vår skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i større utstrekning enn forutsatt. Arkitektvederlag har ved lå å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGENS INNHOLD

Plan K
Skifabrikksvingen 27, 29, 31, 33
Gnr/Bnr: 102/423

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A2	18.10.2022	EA	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1948		A29-efK01	05

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skifabrikken 2 org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret på årsmøte 15.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skifabrikken 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 119 boligseksjoner og to næringsseksjoner (parkeringsplasser i seksjon 120 og bod i seksjon 121), totalt 121 seksjoner, på eiendommen gnr. 102, bnr. 423 i Ås kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Privat uteareal

Seksjon 1-36 har bod i naboeiendommen. Rettigheten til boden er tinglyst som en rettighet til Skifabrikken 2 Boligsameie.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
På grunn av teknisk infrastruktur og membran i bakken, kan det ikke settes opp hekker eller gjerder på andre steder enn der det er plassert ved innflytting uten nærmere sjekk av grunnen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
(8) Sameiet disponerer 26 antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser

Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser utendørs.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

4-2 Biloppstillingsplass i garasje

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til Skifabrikken driftssameie / velforening fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann fordeles etter målt forbruk. Sameiet inngår avtale med ekstern aktør som ivaretar avregning og fordeling av kostnadene. Betaling kan skje direkte til leverandør dersom denne har systemer som ivaretar dette. Ellers innbetales et månedlig a-kontobeløp.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret kan bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem, totalt maks 6 personer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skifabrikken». Skifabrikken 1 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Skifabrikken 1 Boligsameie har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral

Innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» planlegges det etablert varmesentral som skal stå for leveranse og produksjon og avregning av nærvarme produsert av geobrønner og varmepumpe for eiendommene innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» og evt til omkringliggende eiendommer. Varmesentralen skal for egen regning dekke kostnader til drift og vedlikehold og administrasjon av varmesentralen med varmepumpe, geobrønner og andre kostnader forbundet med varmesentralen. Varmesentralen kan fordele kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon på deltagerne i Varmesentralen etter nærmere fastsette bestemmelser/avtale.

Varmesentral vil eies og driftes av et eget selskap. Det tas forbehold om at felles drift og eierskap av varmesentralen kan bli organisert i et tingsrettslig sameie, samvirkeforetak, eller eget aksjeselskap, eller på annen måte.

Sameiet Skifabrikken 1 er pliktig til å være medlem av varmesentral som etableres og til å motta varme fra varmesentralen, dersom det ikke etableres egen løsning for Sameiet Skifabrikken 1 i form av el-kjele, varmpumpe o.l.

Utbyggerne av «Solberg Øst» vil fastsette eierform, organisering, med nærmere rettigheter og plikter og kostnadsfordeling for varmesentral som planlegges etablert.

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skifabrikken" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en bebyggelse på 246 boliger med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Solberg AS evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Solberg AS har som utbygger av eiendommene (gnr 102, Bnr 422/423 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, anleggelse av kulvert, sammenslåing, deling av eiendommer,oppføring av bygningsmasse mv.. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet" Skifabrikken" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger

vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer, og boliger er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skifabrikken".

11-5 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-6 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboer-reglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som
medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjeanlegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer.Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en felles skilting, som følger:

5.1 Postkasseskilting

Postkassene er påført navneskilt ved overtakelse. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene som permanent løsning. Skilting av postkasser skal til hver tid sammensvare med gjeldende regler på Vibbo.

5.2 Dørskilt

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen for leiligheten. Dørskilt anbefales montert på vegg ved siden av dør ved hjelp av selvklebende materiale.

Dørskilt anbefales ikke montert ved hjelp av selvklebende materiale på selve inngangsdøren ,da malingen lett følger med ved fjerning av skiltet ved flytting.

5.3 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det er oppmerkede gjesteparkeringer mellom hus A-B og mellom hus D-E-F. Disse skal kun benyttes av gjester tilhørende beboere i sameiene Skifabrikken 1 & 2. Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til borettslaget. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Videre skal beboere sette seg inn i og følge regler satt av Skifabrikken Garasjesameie.
Oljeskift, lakkering og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Hjulskift er tillatt.
Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillat i garasjeanlegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. (ref. Vedtektene i Skifabrikken Garasjesameie) Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtreders regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av

fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk. Her er det forbudt å parkere motorsykler/mopeder.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2656

Sameiet Skifabrikken 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skifabrikken 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13 - Storsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer
8. Forslag til endring i husordensregler
9. Betalt bilvask
10. Dugnadsdager og driftstilskudd til drift av hageanlegget
11. Renholdstjenester
12. Sameiets vedlikeholdsplan i en 10-års periode.
13. Oppbygging av vedlikeholdsfondet
14. To forslag til orienteringssaker: Forslag vedr oppfølgingssak fra i fjor, sikring av inngangsdører og vedtektenes paragraf om vedlikehold av sluk
15. Vedlikeholdsfond
16. Vedlikeholdsplan
17. Forslag/utkast til instruks for valgkomiteen
18. Valgkomité
19. Referat fra styremøter
20. Referat ifra styremøter
21. Solcelle

22. Vaskeplassen; slangetrommel og høytrykksspyler tilbake på vegg

23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skifabrikken 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

Sak 7

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring av paragraf 4-1

Gjesteparkeringsplasser

4. Parkeringsplasser
4-1 Det er anlagt 7 gjesteparkeringsplasser inklusive 1 HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 3 (inkl.1 HC-plass) i Skifabrikken 2. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassen.

Styret ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til endringen.

****

Vedtektsendring

Om etablering av vedlikeholdsplan, oppbygging av sameiets vedlikeholdsfond og kriterier for bruk av midler fra fondet.

Nye punkter under punkt 5-2 i paragraf 5
(5) Sameiet skal ha en rullerende vedlikeholdsplan med tidshorisont på minimum 10 år. Vedlikeholdsplanen skal ivareta fremtidig periodisk og planlagt vedlikehold innenfor så vel bygningsmessige som tekniske installasjoner. Også eiendommens uteområdes skal omfattes av vedlikeholdsplanen.
Styret skal gjøre årlige vurderinger av vedlikeholdsplanens relevans.

(6) Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond til bruk i forbindelse med fremtidig vedlikehold.
Avsetning til sameiets vedlikeholdsfond bestemmes i forbindelse med forslag om anvendelse av driftsresultatet i regnskapet.

(7) Uttak fra sameiets vedlikeholdsfond kan kun skje gjennom forslag som behandles og vedtas på årsmøtet. Styret kan unntaksvis, ved akutte tildragelser som kan utløse farlige situasjoner som setter menneskeliv i fare eller kan medføre store utbedringskostnader hvis tiltak ikke umiddelbart settes i verk, bruke midler fra vedlikeholdsfondet til å sette i verk nødvendige utbedrende tiltak.
Slike saker skal det informeres om på førstkommende årsmøte etter hendelsen.

Styret ber om tilslutning til vedtektsendringene

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar forslag til vedtektsendringer i sin helhet som de foreligger

Sak 8

Forslag til endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling fremkommer som eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om å vedta de endringer som er fremlagt.

Vedlegg

2. Forslag fra styret - endring i husordensregler.pdf

Sak 9

Betalt bilvask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bilvaskeplasser ligger innenfor Skifabrikken 1 sitt ansvarsområde.
Helt fra starten av har bilvaskeplassen vært et problem for sameiet, og er ikke blitt mindre etter at brukere fra Skifabrikken 2 også vasker sine biler på bilvaskeplassen.
Det har vært støyproblemer, utstyrsproblemer, brukere har ikke ryddet opp etter seg eller vasket gulvet etter vask, brukere har ikke stengt vannet etter bruk og heller ikke slått av strømbryteren på høytrykkspyleren. Mange har også brukt plassen til innvendig støvsuging av bilene, noe som ofte tar lang tid og beslaglegger vaskeplassen i unødvendig lang tid.
Leiligheter i etasjen over vaskeplassen har vært mye plaget av støy fra høytrykkspyleren. For å finne løsning på dette problemet er det flere ganger byttet spyler. Videre er det blitt gjort utskiftinger av rør-/slangeføringer, det er forsøkt flere løsninger med gummiklosser mellom spyler og gulv/vegg og nå sist er spyleren blitt plasser i et kabinett.

Heldigvis har utbygger, fram til nå, tatt de fleste kostnadene knyttet til de ovenfor nevnte problemer. Sameiet kan ikke lenger forvente at utbygger tar disse kostnadene.

Styremedlemmer har brukt mye tid på å ordne opp i problemene. Og svært mye tid har gått med til å rydde opp etter brukere som forlater plassen etter bilvasken uten å vaske gulvet eller rydde opp etter seg. Og styremedlemmer har også fått mye kjeft i forbindelse med sitt engasjement for å holde vaskeplassen i orden.

Styret har i samarbeide med garasjesameiets styre og styret i Skifabrikken 2 blitt enige om å fremsette forslag om en løsning med betalt bruk av vaskeplassen.
Slik ordningen er i dag er alle sameiets medlemmer med på å betale for kostnadene ved at sameiet har vaskeplass for biler. Ved en ordning med betalt bruk av vaskeplassen vil det være brukerne av vaskeplassen som tar disse kostnadene. Kanskje vil en slik ordning, sett i forhold til dagens løsning føles mer rettferdig – i og med at nesten 20 % av medlemmene ikke har parkeringsplass i kjelleren.

Kostnadene ved etablering vil beløpe seg til ca. 250 000 kr. Det er satt av midler til dette i årets budsjettforslag.

Forslag til vedtak

• Sameiet bifaller styrets forslag om innføring av betalt bruk av bilvaskeplassen. • Kostnadene ved etablering av betalt bilvaskeplass deles mellom sameiene Skifabrikken 1 og 2. • Styrene i Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 prissetter hva det skal koste å bruke bilvaskeplassen.

Sak 10

Dugnadsdager og driftstilskudd til drift av hageanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ny ordning vedr. dugnadsarbeide
Innledning
Domstolene har godkjent følgende i forbindelse med godtgjøring for deltakelse i frivillig dugnadsinnsats:

Borettslaget eller sameiet kan sette opp felleskostnadene med

innlagte kostnader for innkjøpte tjenester til vedlikehold av

fellesarealene. Så inviteres andelseierne som vanlig til den frivillige

dugnaden. Alle som deltar får en reduksjon i felleskostnadene som

står til arbeidet som sparer utgiftene i borettslaget eller sameiet. Det

blir altså en tilbakebetaling for oppmøte.

Sameiet har bestemt å ha faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).

Styret vil poengtere at det er svært positivt for sameiet at medlemmene bidrar med arbeidskraft fremfor at vi må kjøpe alt av driftstjenester. Jo færre tjenester vi kjøper eksternt, jo bedre blir sameiets økonomi - derigjennom bidrar dette til å holde månedsavgiftene så lave som mulig.

Dugnadsdager i sameier og borettslag er godt innarbeidet i Norge. Dugnadsarbeide er både et sosialt anliggende og bidrar økonomisk til driften ved at foreningen kan redusere kjøp av eksterne tjenester.

Bakdelen med dugnadsdager er at dette er en frivillig ordning som medlemmene kan velge om de vil delta på, eller ikke delta på. Og dermed blir dette en urettferdig ordning. De medlemmer som ikke ønsker å delta på dugnadsdagene bidrar derfor i denne sammenheng ikke til fellesskapet og dermed heller ikke til å redusere foreningens driftskostnader.

Styret ønsker å innføre mer rettferdighet i dugnadsordningen – begrepet utvides til å omfatte både arbeidsinnsats og økonomisk bidrag.

Styret forslår at det innføres et årlig driftstilskudd som legges inn i månedsleien.
Medlemmer som deltar på dugnadsdager vil få driftstilskuddet tilbakebetalt.
De av medlemmene som ikke har anledning/vil/kan gjøre dugnadsinnsats, vil ikke få tilbakebetalt driftstilskuddet. Dette vil gjøre ordningen med frivillige dugnadsdager mer rettferdig i og med at alle kan bidra – enten økonomisk eller gjennom sin arbeidsinnsats.
I utgangspunktet er det ønskelig at flest mulig bidrar på dugnadsdagene, men styret har stor forståelse for at enkelte medlemmer ikke kan, eller ikke ønsker å bidra med arbeidsinnsats i denne sammenheng.

Verdien av en dugnadskveld fastsettes av sittende styre.
Ved å delta på begge dugnadsdagene vil driftstilskuddet være betalt i sin helhet.

Forslag til vedtak

Sameiet har bestemt å ha faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).- Dugnadsdeltakelse er frivillig.

Sak 11

Renholdstjenester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkjøp av 2 stk gulvvaskemaskiner.

Ved å ta i bruk gulvvaskemaskiner i forbindelse med renholdstjenestene i sameiet har styret fått innspill fra renholdfirmaer om at ved bruk av slike maskiner vil de kunne bruke noe kortere tid på gulvvask i korridorene. Etter en prøvevasking med maskin i en korridor i hus C så det ut til at gulvene ble renere enn ved tradisjonell vasking med vann og klut.

Kostnaden ved innkjøp av 2 stk. gulvvaskemaskiner er ca. 140 000 kr og disse kostnadene er lagt inn i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets godkjenning av anskaffelse av 2 stk. gulv. gulvvaskemaskiner.

Sak 12

Sameiets vedlikeholdsplan i en 10-års periode.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en foreløpig vedlikeholdsplan med et perspektiv på 10 år.
I planen er det synliggjort kostnader for fremtidig vedlikehold innenfor en del områder som krever periodisk vedlikehold. Serviceavtaler med årskontroller og annet årlig vedlikehold er ikke tatt med i vedlikeholdsplanen
Vedlikeholdsplanen er ment å være «levende» i den forstand at vedlikeholds-objekter kan få endret vedlikeholds-intervall, kan komme til eller bli fjernet fra planen.
Imidlertid vil det etter de første 10-års periodene komme behov for større vedlikeholdsoppgaver knyttet til uteområdene, til de store tekniske installasjoner, til utskifting av vinduer og andre byggtekniske komponenter mv.
Det til enhver tid sittende styre må gjøre sine vurderinger rundt dette.

Forslag til vedtak

Styret ber om at årsmøtet bifaller forslaget om å etablere en langtidsplan for fremtidig vedlikehold.

Sak 13

Oppbygging av vedlikeholdsfondet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avsetning til fremtidig vedlikehold.
For å komme inn i en god rutine når det gjelder oppbygging av vedlikeholdsfondet bør det avsettes midler til dette hvert år. Ut ifra hva seriøse leverandører påpeker så er det svært viktig å følge vedlikeholdsintervallene for de forskjellige byggelementer og tekniske installasjoner. Vedlikeholdsfondet størrelse vil være nøkkelen til at sameiets fremtidige vedlikehold kan planlegges og gjennomføres i tråd med de behov som er lagt ned i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Styret ber om at årsmøtet gjør følgende beslutning: Til styrking av sameiets i vedlikeholdsfond inneværende år overføres 250 000 kroner fra driftskonto til sparekonto.

Sak 14

To forslag til orienteringssaker: Forslag vedr oppfølgingssak fra i fjor, sikring av inngangsdører og vedtektenes paragraf om vedlikehold av sluk

Forslag fremmet av:
Sigmund Blokkdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1)I fjor hadde årsmøtet en orienteringssak om sikring av inngangsdører: som konkluderte at det ikke skulle være overvåking med kameraer, men annen sikring av inngangsdører. Gjennom året har vi fått informasjon om at uvedkommende har vært i bodområdet. Hva er gjort av tiltak?

2)Av vedtektene fremgår: Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne.

Forslag til vedtak

1)Sikre inngangsdørene med beslag.

2)Styret forklarer hva som må gjøres på balkongene for å rense slukene slik vedtektene krever

---

Sak 15

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Et vedlikeholdsfond vil bidra til at sameiet kan ha tilgjengelig økonomiske ressurser til å sikre verdier i eiendomsmassen sameiet rår over. Innbetalinger og størrelse på fondet skal samkjøres med sameiets vedlikeholdsplan.

Det ble på årsmøtet 13/4-2022 fattet et enstemmig vedtak om etablering av et vedlikeholdsfond. På samme møte ble det besluttet at Årsmøtet hvert år skulle vedta størrelse på avsetting til fondet. Avsetting til fondet kan enten være en del av årlig overskudd eller tas inn som et tillegg til ordinære fellesutgifter. For 2021 ble det besluttet avsatt kr. 200.000.- til vedlikeholdsfond.

Beslutning om etablering av vedlikeholdsfond foreslås vedtektfestet i nytt punkt 5-4 i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling
Styret er positive til å avsette midler til fremtidig vedlikehold, men ønsker å vurdere fra år til år hva som blir forsvarlig beløp å avsette. Styret ønsker å komme med et forslag til vedtak.

Forslag til vedtak 1
5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre verdier i eiendomsmassen som sameiet rår over. Årsmøtet vedtar årlig avsetting til fondet. Vedlikeholdsfondet skal være innsatt på egen bankkonto og disponeres kun etter vedtak på Årsmøtet. Tiltakene som vedtas må være knyttet til større vedlikeholdsprosjekter og ikke til normal drift.

Forslag til vedtak 2
Forslag kommer

Sak 16

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Noe av det viktigste et styre skal gjøre er å ta vare på de verdier man eier sammen i vårt boligsameie. Styret har vedlikeholdsplikt som er regulert i Eierseksjonsloven. I tillegg er det vedtekter som regulerer styrets og sameiernes plikter og ansvar.

En god og realistisk vedlikeholdsplan gjør det enklere for et styre å ivareta sameiets interesser. Forslaget anbefales satt inn som pkt. 5-3 i vedtektene.

5-3 Vedlikeholdsplan
Sameiet skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at sameiets bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte.
En forutsetning for nødvendig vedlikehold er at det settes av nødvendig finansiering til å følge vedlikeholdsplanen.
Med vedlikehold menes tiltak for å opprettholde tilfredsstillende teknisk, funksjonell og helsemessig standard.
Et planlagt, forebyggende vedlikehold er avgjørende for at bygningsmassen og uteområder.
Med vedlikeholdsplan menes skriftlig, faglig basert plan, som er vedtatt av sameiets styrende organ. Planen må inneholde beskrivelse av:
• hva som skal vedlikeholdes
• kostnader for hva de enkelte tiltak vil koste
• oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres
• frister for gjennomføring av vedlikeholdet
• hvem som er ansvarlig for å følge opp planen internt
Krav til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at planen må inneholde vurdering av vedlikeholdsbehovet og tiltak for bygningens ulike bestanddeler, basert på levetid for disse. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer også at det må foreligge en plan for langsiktig finansiering.
Krav til oppdatert plan innebærer at planen til enhver tid må gjenspeile vedlikeholdsbehovet og plan for håndtering.
I tilknytning til planen skal det foreligge vedlikeholdsdokumentasjon og serviceavtaler for alle deler av byggene, tekniske anlegg og utearealer.

Styrets innstilling

Styret har tilsvarende forslag til behandling.
Styrets forslag er lagt inn i vedtektenes paragraf 5, punkt 5-2, avsnitt (5).
Styrets anser eget forslag er bedre og mer presist formulert.

Forslag til vedtak

Sameiet skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at sameiets bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at det må foreligge en plan for langsiktig finansiering.

Sak 17

Forslag/utkast til instruks for valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

INSTRUKS FOR VALGKOMITÈ - UTKAST

Sameiet Skifabrikken 1

Valgkomiteens ansvar

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i sameiets styre, samt til valgkomiteen selv. Valgkomiteen skal nominere et antall kandidater slik at alle verv fylles opp, jfr. sameiets vedtekter. De ulike vervene har ulik kandidaturtid. Per i dag er sammensetningen slik: (eksempel)

- Styreformann – velges for to år om gangen
- Inntil 5 styremedlemmer – velges for inntil to år om gangen
- inntil 2 varamedlemmer – velges for ett år om gangen
- Inntil 3 medlemmer av valgkomiteen – velges for ett år om gangen (nytt)

Valgkomiteens innstilling til nominasjon skal leveres til styret senest seks uker før neste årsmøte der den vil bli lagt frem som egen sak. Valgkomiteen bør i god tid før denne fristen be styret sende ut oppfordring om å nominere kandidater, eller selv besørge slik oppfordring til beboere. Valgkomiteen kan legge frem flere alternative innstillinger, som da må stemmes mellom på generalforsamlingen. Minst ett medlem av valgkomiteen skal være til stede på generalforsamlingen.

Valgkomiteens oppbygging

Valgkomiteen består av 2- 3 personer som velges av generalforsamlingen. Hvis mulig skal disse personene tidligere ha innehatt verv i sameiets styre. Valgkomiteen skal ha god kjennskap til arbeidsoppgavene for de ulike vervene i styret, slik at de kan informere potensielle kandidater om hvilket ansvar de eventuelt påtar seg og hvilke oppgaver de kan forvente.

Valgkomiteen har ingen leder. Hvert medlem har lik påvirkningskraft. Valgkomiteen regnes ikke som en del av styret, og medlemmer i styret kan ikke samtidig være medlem i valgkomiteen.

Utvelgelse av kandidater

Kandidater må bo i sameiet, men behøver ikke være registrert som sameier. Kandidater må være myndig. Valgkomiteen bør bestrebe seg på at begge kjønn er representert, og at det er en geografisk og aldersmessig spredning i styret.

Personer som på eget initiativ ønsker å stille som kandidat, må ta kontakt med valgkomiteen som er nødt til å ta vedkommende med i betraktning. Det er likevel opp til valgkomiteen om vedkommende blir nominert. Valgkomiteen skal ikke la sin innstilling bli påvirket av styret eller dets enkeltmedlemmer på noen måte.

Styrets innstilling

Det er ikke vedtektsfestet at sameiet skal ha valgkomite.
Styret finner det derfor unødvendig at det etableres en instruks for valgkomite.

Hvis årsmøtet finner å vedta instruks for valgkomite vil styret foreslå at det vedtas valgkomite for neste styreperiode Det kan være formålstjenlig at årsmøte velger 2 -3 personer til å finne fram til nye styremedlemmer.
Valg av valgkomite kan vedtektsfestes under paragraf 9, punkt 9-2 avsnitt i 2 vedtektene

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslag til instruks for valgkomité.

Sak 18

Valgkomité

Forslag fremmet av:
Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I et sameie er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet.

Valgkomiteens funksjon er å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre og valgkomité. Komiteen rekrutterer kandidater som beskrevet i en av årsmøtet godkjent instruks.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at følgende tekst tas inn under pkt. 8-1, underpunkt (6):

«Årsmøtet skal velge valgkomité med vanlig flertall av avgitte stemmer. Valgkomiteen skal bestå av 2-3 medlemmer og skal arbeide ut fra et mandat gitt i en egen instruks som er godkjent av årsmøtet.»

Sak 19

Referat fra styremøter

Forslag fremmet av:
Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

God kommunikasjon med eierne er viktig for vellykket styrearbeid.

Forslår derfor at følgende tekst tas inn under pkt. 8-2 Styremøter, nederst under underpunktpunkt (4):

Styrets innstilling

Styret ser ikke nytten av å skrive referat fra styrets møtereferatet.
Styret legger ut viktige saker og beslutninger som styret arbeider med på Nyheter.
Styret har intensjon om å utgi dokumentet «Nytt fra styrerommet» 3 - 4 ganger pr. år. Her vil styret oppsummere periodens styrearbeide i store trekk.

Forslag til vedtak

«Et kortfattet referat fra styremøter skal bekjentgjøres for eiere og beboere etter hvert styremøte.- Personrelaterte saker av sensitiv karakter skal ikke refereres.»

Sak 20

Referat ifra styremøter

Forslag fremmet av:
Ingvill Sem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker meg referat fra styremøtene om hvilke saker som er tatt opp slik at jeg kan holde meg løpende oppdatert.

Styrets innstilling

Styret ser ikke nytten av å skrive referat fra styrets møtereferatet.
Styret legger ut viktige saker og beslutninger som styret arbeider med på Nyheter.
Styret har intensjon om å utgi dokumentet «Nytt fra styrerommet» 3 - 4 ganger pr. år. Her vil styret oppsummere periodens styrearbeide i store trekk.

Forslag til vedtak

Kort orientering fra hvert styremøte.

Sak 21

Solcelle

Forslag fremmet av:
Tommy Guttormsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ta opp dette tema og inviter Obos om informasjonsmøte hvor de kan presentere prosjektene de har gående i Oslo området.

Styrets innstilling

Styret var i dialog med leverandør av solcelleanlegg våren/sommeren 2022.
Får å få til et best mulig anlegg ble styret anbefalt å vente til alle 6 blokkene var ferdigstilt. I 2022 var det svært dårlige tilskuddsordninger fra det offentlige når det gjaldt etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier. Og det er heller ikke spesielt gode ordninger for slike anlegg nå.
Skal solcelleanlegg etableres for sameiet snakker vi om million-investeringer som betinger opptak av lån eller kraftig økning av husleien.
Nedbetaling av slike investeringer antas å være mellom10 – 12 år.
Styret anbefaler årsmøte om å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Ta opp saken solcelle på vårt tak.

Sak 22

Vaskeplassen; slangetrommel og høytrykksspyler tilbake på vegg

Forslag fremmet av:
Kenneth Weydahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har et ønske om at vaskeplassen skal bli slik den opprinnelig var med høytrykkspyler og slangetrommel på vegg.

Mye enklere å bruke høytrykksspyleren med slangetrommelen på vegg og litt enklere å holde rent når det er på vegg.

Det bør vel finnes festeordninger som gjør at støyen ikke forplanter seg i bygningsmassen.

Styrets innstilling

Hvis styrets forslag om betalt betaling av bilvask ikke blir vedtatt må styret jobbe videre med å finne en god løsning for plassering av høytrykkspyleren innenfor de støykravene som gjelder.

Forslag til vedtak

Høytrykksspyleren og slangetrommel monteres tilbake på vegg og festes på en måte som skaper minimalt med støy.

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anny Beth Hagen
  Jeg har god økonomiforståelse og kompetanse fra styreverv. Ønsker å bidra til god utvikling av sameiet.

- Trond Henrik Hanssen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnulf Lothe	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Hanne Bjørndal	Skifabrikksvingen 21
Styremedlem	Trond Henrik Hanssen	Skifabrikksvingen 11
Styremedlem	Kenneth Rehfsem Jahnsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Gro Sander Mærøe Marthinsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Eva-Birgith Nilsen	Skifabrikksvingen 13

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post skifabrikken1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Skifabrikken 1
Sameiet består av 128 seksjoner.
Sameiet Skifabrikken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927604663, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 422

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Skifabrikken 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Årsmelding for Sameiet Skifabrikken 1 - 2023

Styrets sammensetning
Styret har i inneværende periode bestått av:

- Arnulf Lothe, styreleder
- Eva-Birgith Nilsen, styremedlem
- Hanne Bjørndal, styremedlem
- Trond Henrik Hansen, styremedlem
- Gro Sander Mærøe Marthinsen
- Kenneth Rehfsem Jahnsen

Alle har fungert hele året.

Møtevirksomhet
Styret har gjennomført 19 styremøter i 2023.

Det har i tillegg vært avholdt mange møter/samtaler/befaringer med representanter fra sameiets samarbeidspartnere i forbindelse med gjennomgang av, tidligere inngåtte og nye, serviceavtaler.

Styrets arbeide gjennom året 2023.

Gjesteparkering/parkering
Sameiet har 6 gjesteparkeringsplasser inkl. en HC-plass.
Parkeringssituasjonen på gjesteparkeringsplassene har helt fra starten av vært et problem for styret (og sameiet) å holde orden på. Etter at vi fikk på plass en avtale med et eksternt parkeringsselskap er etter hvert situasjonen blitt tilfredsstillende. Feilparkeringer blir nå gebyrlagt.

Det er kun 106 garasjeplasser i garasjekjeller fordelt på 127 leiligheter – dekningsgrad på ca 83 %.
Beboere som ikke har parkeringsplass i garasjekjeller er henvist til å parkere i nærområdets tilkjøringsveier eller på annet sted.

TV og bredbånd
Mange beboere hadde fram til 2023 opplevd dårlige TV- og bredbåndsforbindelser.
Altibox gjorde en kundeundersøkelse i sameiet på slutten av 2022. Resultatet av denne undersøkelsen, samt sterkt påtrykk fra styret, gjorde at Viken Fiber/Altibox ordnet opp i uregelmessighetene – netter ble oppgradert og det ble byttet moden/router/dekoder hos flere beboere.

Driftsavtaler

Styret har i perioden jobbet mye med å ordne opp i gamle driftsavtaler hvor noen av avtalene var inngått før sameiet ble opprettet. Denne jobben er nå snart ferdig slik at i løpet av 1. halvår 2024 vil alle driftsavtaler være oppdaterte.

Sameiet har følgende avtaler med driftsleverandører:

Utstyr	Leverandør	Service avtale	Merknad
Lås fellesdører	Certego AS		Hus A og Hus B
Lås fellesdører	Avarn Security AS		Hus C
Lås garasjeport	Avarn Security AS		
Hjertestarter	Blodstrupmoen Norge AS	ja	
Dørpumper og nøkler	Certego AS		Hus A og Hus B
Dørpumper og nøkler	Avarn security AS		Hus C
Vann og avløp	Østfold Rør AS	ja	
Garasjeport	Winsor dør	ja	
TV og bredbånd	Viken Fiber (Altibox)	ja	
Ventilasjon	Randem & Hübert	ja	
Heiser	OTIS AS	ja	
Varmtvann	Follo Fjernvarme AS	ja	
Varmtvann	Elvia		Elvia er strømleverandør til
Strømleverandør	Fortum AS	ja	Eviny er netteier
Elbil ladestasjoner	Elaway AS	ja	
Vaktmestertjenester	Follo vaktmesterselskal AS	ja	
El infrastruktur	Installatøren Fredrikstad AS	ja	
Infrastruktur røranlegg	Østfold Rør AS	ja	
Høytrykkspyler vaskeplass			
Robotklipper	Grønvold AS	ja	
Vintertjenester	H. Fjeldstad AS	ja	
Renholdstjenester	Kleva AS	ja	
Matter ved inngangene	Ski Tekstilservice AS	ja	
Tilsyn av hustak	Tecta Tak AS	ja	

Hva går månedsavgiften til?

Under punktet Energi ligger også kostnadene i forbindelse med varmtvann som brukes til oppvarming av luft i ventilasjonsanlegget.
Varmtvannet leveres av Follo Fjernvarme.

Funksjon	Kostnad 1000 kr	%-vis ford.	Beskrivelse
Administrasjon	450	10 %	Regnskapsfører. Styrehonorar, div. geb.
Forsikring	260	6 %	Bygninger, styreansvar
Kommunale avgifter	462	10 %	Vann og avløp
TV og bredbånd	658	15 %	Grunnpakke fra Viken og Altinn
Energi	1232	28 %	Strøm til fellesarealer, varmtvann ventilasjon
Drift og vedlikehold	1390	31 %	Driftsavtaler og nødvendige utbedringer

Opprydding i Vibbo – mailboks og meldinger

Vibbo:
Styret har gått igjennom oppslag og ryddet/slettet ting som ikke er arkivverdig.

Beklageligvis ble det under prosessen slettet noen oppslag som enkelte i ettertid har savnet. Mengden oppslag gjør at det kan være tidkrevende å finne tilbake til saker som skal følges opp. Dette er grunnen til at vi forsøkte å rydde.
Mailboks:
Vi har laget mapper for hvert år hvor vi har flyttet over alle innkomne eposter i sin helhet.

Renhold

Styret valgte å avslutte avtalen med Facilitec pr.31.12.23 pga. mange klager/dårlig renhold. Etter en prøveperiode falt valget på Kleva AS som vi nå har inngått avtale med.

Faste dugnadsdager i mai og september.

Styret ønsker å innføre faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).
Styret vil poengtere at det er svært positivt for sameiet at medlemmene bidrar med arbeidskraft fremfor at vi må kjøpe alt av driftstjenester. Jo færre tjenester vi kjøper eksternt, jo bedre blir sameiets økonomi - derigjennom bidrar dette til å holde månedsavgiftene så lave som mulig.
For å gjøre dugnadsordningen mer rettferdig vil styre fremme forslag på årsmøtet om at de som ikke har anledning til å møte på dugnadsdagene skal ha mulighet til å bidra økonomisk til dugnadsordningen.
Dette gjøres gjennom innføring av driftstilskudd i månedsleien for drift av fellesarealene. Alle som møter på dugnadsdagene vil få godtgjort innsatsen som andelsbetaling av driftstilskuddet. De som ikke har anledning til å stille på dugnadsdager vil ikke får godtgjort innbetalt driftstilskudd.

HMS

HMS lekeplasser ble gjennomført på vårparten – 23.
HMS forøvrig ble utsatt ble utsatt pga. forsinket utbedringer etter IK elektro 2022.
Styret arbeider med å få på plass et fullverdig HMS-system og en plan som skal dekke alle aktuelle HMS-områder i sameiet.

Hagegruppen

Planting av frukttrær.
Flere av trærne som ble plantet høsten 21 og våren 22 var i meget dårlig forfatning. Styret vedtok å bytte ut disse trærne med frukttrær.
I forbindelse med dugnadsdagene på høsten ble det kjøpt inn frukttrær/jord/bark samt nødvendige støttestolper for trærne. Dugnadsgjengen gjorde en god felles innsats i forbindelse med plantingen. I sameiehagen står det nå 7 nye frukttrær som etter hvert vil bli til stor glede for alle beboere. Godt jobba!

Rutiner for bestilling av nøkler /-brikker

Styret har gjennomgått rutinene for bestilling av nøkler og nøkkelbrikke. Rutinene er nå

oppdatert og ligge på Vibbo.

Nabovarsel bygging på nabotomt
Styret har i sendt merknad til utbyggingsplanen for byggingen på nabotomten. Styrets merknad gjaldt flytting av nedkjøring til garasjekjeller fra Hagen Johansens vei til Skifabrikksvingen.

Bilvaskeplassen
Styret har i samarbeide med styrene i Skifabrikken 2 og garasjesameiet blitt enige om å fremme forslag på årsmøtene om en løsning med betalt bruk av vaskeplassen.
Slik ordningen er i dag er alle sameiets medlemmer med på å betale for kostnadene ved at sameiet har vaskeplass for biler. Ved en ordning med betalt bruk av vaskeplassen vil det være brukerne av vaskeplassen som tar alle kostnadene som er forbundet med vaskeplassen.
Kanskje vil en slik ordning føles mer rettferdig i forhold til dagens løsning – i og med at nesten 20 % av medlemmene ikke har parkeringsplass i kjelleren.

Vedlikeholdsplan
Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Vedlikeholdsplanen gjelder for et tidsrom på 10 år fram i tid. Imidlertid vil det også komme vedlikeholdsbehov som har tidsintervaller på 20/25/30 år. Dette må etter hvert også vedlikeholdsplanen ta opp i seg.

Bruk av trapperom
Styret har åpnet for at trapperommene på nederste plan kan tas i bruk for hen setting av barnevogner/rullatorer etc. som er i daglig bruk.

Skallsikring
Som de fleste nok har fått med seg har sameiet vært plaget med endel innbrudd gjennom 2022 og starten av 2023. Det ble derfor gjort vedtak om sikring av inngangsdørene, dette skulle gjøres i samarbeid med skifabrikken 2 så hele anlegget ble sikret. Løsningen som styrene i sameiene har kommet fram til er at det festes en stålskinne på yttersiden av dørbladet slik at denne skinnen dekker glippen mellom dør og karm. Stålskinnen vil være ca. 5 cm. bred i hele dørens høyde.

Sommeren 2023 ble det bestilt sikringsjern til alle dører lakkert i riktig farge. Kort tid etter bestilling blir vi kontaktet av Skifabrikken 2 som da hadde lagt merke til at beslagene ikke ble bestilt i rustfritt stål og bestilling ble derfor stoppet.

Vi har derfra jobbet aktivt med å finne leverandør av rustfrie sikringsjern men dette har vist seg å være vanskelig oppdrive.
Nå ser det ut til å løse seg og vi håper å få dette på plass for sommeren.

Vi i styret, skifabrikken 1, er i den oppfatning at det viktigste er å sikre dørene, men ser det som uforholdsmessig å koste på sikring av dører uten at skifabrikken 2 blir med da innbruddstyver kan ta seg inn i anlegget fra deres sameie.

I mellomtiden har vi heldigvis ikke vært plaget av flere innbrudd oss bekjent, dette skyldes kanskje at sameiet nå har blitt noen år gammelt, da det som kjent oppleves hyppigere innbrudd under oppstart av sameier. Det har også vært flere i sameiet som har gjort en ekstra innsats, her iblant årvåkenhet og patruljering av garasjeanlegget til alle døgnets tider.

Garasjesameiet

Garasjesameiet hadde oppstart ved Generalforsamling 9/10 -23. Forslag til vedtekter ble gjennomgått, justert og vedtatt.
Som styremedlemmer for et år ble Arvid Grane, Nils Sannes og Trond Hansen valgt.
Til vervet som styreleder ble Arnulf Lothe valgt.

Innglassing av veranda og pergola.

Sameiet fikk svar fra Ås kommune i desember 2024 på søknaden om forenklet byggesøknad fra medlemmer som ønsker å innglasse sine verandaer i hus B og C (eller pergola for medlemmer som har leilighet på øverste etasje i alle husene).
Forenklet byggesøknad om innglassing for hus A var behandlet og godkjent av kommunen i 2022.
Forenklet søknad betyr at de administrative kostnadene for den enkelte søker vil bli svært mye lavere.
Eiere som nå søker om innglassing vil kun betale for en forenkles byggemelding til kommunen – bygningsmessige og branntekniske krav til innglassing er klarert med kommunen.
Alle søknader om innglassing skal godkjennes av styret før søknad sendes til kommunen.

Strømstøtte

I forbindelse med inngåelse av de første strømavtaler (Selvaag Bolig AS/OBOS) er sameiet blitt registrert med feil næringskode. Noe som medførte at sameiet ikke har fått tilbakebetalt den strømstøtte som regelverket tilsier.
Dette er nå ryddet opp i, og tilbakebetalingene (ca 150 000 kr blir regnskapsført i år).

11/4 2024
Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkjøp av robotgressklipper, konsulenthonorar ifm forhåndsgodkjenning av innglassing balkonger og terrasser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr -33 506.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -33 506.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 6%, samt noen andre endringer på felleskostnadene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 408 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skifabrikken 1.

Lån
Sameiet Skifabrikken 1 har ingen lån

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på noen endringer i felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Skifabrikken 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skifabrikken 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	03/19/2024 14:26:41

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 212 570	3 125 957	4 213 000	4 715 000
Andre inntekter	3	17 795	177 570	0	235 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 230 365**	**3 303 527**	**4 213 000**	**4 950 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-33 840
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-240 000
Avskrivninger	14	-5 440	0	0	-12 000
Revisjonshonorar	6	-10 063	-11 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-166 280	-135 688	-138 000	-166 300
Konsulenthonorar	7	-108 240	-57 015	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-747 178	-418 005	-285 000	-708 000
Forsikringer		-260 094	-196 461	-215 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-461 386	-168 972	-140 000	-500 000
Energi/fyring	10	-1 231 977	-1 368 905	-1 350 000	-1 230 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 980	-513 252	-720 000	-660 000
Andre driftskostnader	11	-643 111	-408 142	-713 000	-709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 462 898**	**-3 449 339**	**-3 751 150**	**-4 563 140**
DRIFTSRESULTAT		**-232 533**	**-145 812**	**461 850**	**386 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 816	3 035	0	0
Finanskostnader	13	-133	-153	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 683**	**2 881**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-225 850**	**-142 930**	**461 850**	**386 860**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-225 850	-142 930		

SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	76 158	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**76 158**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 261	9 468
Kundefordringer		5 000	6 780
Forskuddsbetalte kostnader		51 869	41 664
Driftskonto OBOS-banken		307 367	514 882
Sparekonto OBOS-banken		156 474	202 054
SUM OMLØPSMIDLER		**531 971**	**774 849**
SUM EIENDELER		**608 129**	**774 849**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		42 652	268 502
SUM EGENKAPITAL		**42 652**	**268 502**

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 479	75 681
Leverandørgjeld		494 103	430 003
Annen kortsiktig gjeld	15	-105	663
SUM KORTSIKTIG GJELD		**565 477**	**506 347**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**608 129**	**774 849**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 13.03.2024
Styret i Sameiet Skifabrikken 1

Arnulf Lothe /s/ Eva-Birgith Nilsen /s/ Gro S. M. Marthinsen /s/

Hanne Bjørndal /s/ Trond Henrik Hanssen /s/ Kenneth R. Jahnsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 168 774
Kabel-TV	653 796
Parkeringsleie	237 600
Felleskostnader	152 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 212 570**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av nøkler	575
Oppstartskapital	17 220
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 795**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 420, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 063.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 271
HBA Arkitekter AS	-78 281
SUM KONSULENTHONORAR	**-108 240**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-39 862
Drift/vedlikehold VVS	-37 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-238 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 511
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 061
Kostnader dugnader	-4 356
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-747 178**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-461 386
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-461 386**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-710 267
Fjernvarme	-521 709
SUM ENERGI / FYRING	**-1 231 977**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-13 883
Driftsmateriell	-6 047
Vaktmestertjenester	-464 310
Vakthold	-825
Renhold ved firmaer	-51 667
Snørydding	-30 750
Andre fremmede tjenester	-42 866
Kontor- og datarekvisita	-758
Trykksaker	-1 269
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 420
Andre kontorkostnader	-11 953
Porto	-2 520
Kontingenter	-2 900
Gaver	-709
Bank- og kortgebyr	-3 710
Velferdskostnader	-7 524
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-643 111**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andre renteinntekter	103
SUM FINANSINNTEKTER	**6 816**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-133
SUM FINANSKOSTNADER	**-133**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2023	81 598	
Avskrevet i år	-5 440	
		76 158
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**76 158**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 440**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**105**

NOTE: 16

NEGATIV ARBEIDSKAPITAL

Arbeidskapitalen er negativ. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positiv arbeidskapital neste år. Felleskostnadene økes fra januar 2024.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7876054. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forslag til oppdatering av Husordensreglene

Sameiets husordensregler
Husordensreglene er et viktig dokument for sameiet. Der er derfor viktig at dette dokumentet er lett å forstå og at det omfavner og beskriver alle situasjoner som er vesentlige for at mange forskjellige familier og personer skal kunne forholde seg godt til hverandre, og derigjennom skape et fint naboskap i sameiet.
Styret finner at det er noen mindre gode formuleringer og momenter i dokumentet som burde oppdateres.
For på best mulig måte å synliggjøre det styret mener bør endres er det brukt rød skrift i den teksten som dette gjelder.

Rød skrift med strek over foreslås tatt ut
Rød skrift uten strek over er ny tekst (bestemmelse)

HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 1 BOLIGSAMEIE

1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Det er viktig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboer-reglementet følges. Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT
Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som det er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for. Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer. Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ
Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00– ~~06~~-07.00 på arbeidsdager. (24:00-08:00 når det er helg) I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid. 2 Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: På hverdager klokken 07.00–20:00 • Lørdager klokken 10.00–18:00 Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. ~~La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.~~ Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. ~~Vask av fellesarealer settes ut til firma~~. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Det gis tillatelse til å sette barnevogner/rullatorer under trappen i u.etg.
Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst. Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.
Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING
Styret ønsker at sameiet har en felles skilting, som følger:

5.1 Postkasseskilting
Postkassene er påført navneskilt ved overtakelse. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse kan bestilles fra Skiltservice (www.skiltservice.no).
~~3 Oppdatert til korrekt størrelse:~~
Dersom du ~~ikke~~ ønsker å motta uadressert reklame, ~~skal~~ kan du ~~benytte~~ snu ~~-~~ skilting som finnes ~~i~~ på postkassen. Posten ønsker at det skal stå både for- og etternavn på skiltet~~.~~ husk seksjonsnr.
5.2 Dørskilt
Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen for leiligheten. Det er heller ikke tillatt å klistre visningsskilt eller annet på inngangsdørene.
5.3 Porttelefon Porttelefonen inneholder oversikt over alle leilighetsnummer. Besøkende må derfor kjenne til adresse som er påført hver oppgang og leilighetsnummer for å søke seg frem til riktig kode i displayet på porttelefonen.

6. PARKERING
Det er oppmerkede gjesteparkeringer mellom hus A og hus B. Disse skal kun benyttes av gjester tilhørende sameiet. Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til ~~borettslaget~~. Sameiet. Beboere skal kun benytte seg av ~~anviste private~~ egneparkeringsplasser i parkeringskjeller. Oljeskift og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget. Garasjeanlegget skal ikke benyttes til smelting av store mengder snø og is fra kjøretøy, da garasjeanlegget ikke har god nok drenering til å bli kvitt store mengder vann.
~~Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillat i garasjeanlegget. Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater. Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtreders regning. 4~~

7. SØPPEL

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Store pappesker/emballasje etc.kan leveres til miljøbilen som kommer til området 2 ganger pr.mnd. Sjekk datoer på www.folloren.no
Det er satt opp flere avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Disse finner du i skapet i garasjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. ~~Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.~~

8. TERRASSER
Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren. Gassbeholdere skal stå ute. ALLTID.
Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt. ~~Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.~~ Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret. Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. ~~Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.~~ Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på rekkverkene, hverken på utsiden eller innsiden.
Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor.

9. SOLSKJERMING
Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Følgende fargekoder gjelder: RAL 9007 på all synlig aluminium. Duk på terrassemarkise og pergola er design nr 6390 og på vertikalmarkise med zip design 3531.
Styret skal godkjenne før det bestilles fra leverandørene.

10. UTEAREALER
Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder. Det er ikke tillatt å røyke ved inngangsdørene.

11. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. ~~Eier plukker opp etterlatenskaper.~~

12. MELDINGER OG HENVENDELSER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse (skifabrikken1@styrerommet.no). Anonyme henvendelser behandles ikke.

13. INSTALLASJONER
Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Det er, med styrets tillatelse, tillatt å henge opp bilder/utsmykking på vegger i etasjeganger forutsatt at det er godkjent samtlige beboere i gangen.
Beskrivelse av installasjoner må sendes styret for godkjenning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende eller fargede lyslenker/ lysslynger tillates ikke.
Styret oppfordrer til å skru av lysene/fjerne de innen utgangen av februar.

14. SYKKELPARKERING
Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk.

15. SIKKERHET
Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på boligsameiets hjemmeside. Det vises ellers til regelverk publisert under «TEMA» på Vibbo.

Forslag:
Styret ber årsmøte om å vedta de endringer som er foreslått.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24
Selskapsnummer: 2656 **Selskapsnavn:** Sameiet Skifabrikken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2657

Skifabrikken 2 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Skifabrikken 2 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13, 1423 Ski.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Endring av vedtektene pkt. 8-1
9. Sikkerhet av garasje og seksjoner
10. Forslag til betalt bilvask hvor vi ber om årsmøtets bifall til forslaget under forutsetning av at Skifabrikken 1 gjør samme vedtak på sitt årsmøte.
11. Formell overføring av administrasjon av gjesteparkeringsplasser ute til Garasjesameiet
12. Informasjon om parseller/plantekasser på uteområdene
13. Vanning og vedlikehold av uteområdene
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skifabrikken 2 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas i sin helhet

Vedlegg

2. HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE pr. 15.04.2024.pdf

---

Sak 8

Endring av vedtektene pkt. 8-1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at vedtektenes pkt. 8-1 (1) endres slik at styret kan bestå av styreleder , 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem, totalt maks 6 personer.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 8-1 (1) endres til: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

Sak 9

Sikkerhet av garasje og seksjoner

Forslag fremmet av:
Hallvard Heggdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å få en avtale om sikring/overvåking av garasjen og boder og en kollektiv avtale for sameiet der hver enkel eier får tilbud om sikring av sin enhet.

Styrets innstilling

Styret ønsker å utrede saken vedrørende kameraovervåkning og eventuelt mobilt vakthold ytterligere med tanke på kostnader. Det finnes flere typer pakker f.eks. i fra dette firmaet : Security as a service - Avarn Security

Dette betinger også at Skifabrikken 1 er villige til å gjøre det samme hvis vi skal oppnå ønsket effekt.

(Styret i Skifabrikken 1 har fått oversendt dette forslaget til behandling i sitt årsmøte)

Frivillig individuelle avtaler for hver seksjon vil eventuelt bli forsøkt forhandlet frem som en følge av at ovenstående i en eller annen grad blir besluttet gjennomført.

Styret i Skifabrikken 1 & 2, er allerede i gang med vurdering av fysiske sikringstiltak i form av sikringsbeslag på alle ytterdører, samt dører i garasjen til oppganger og bodområder, slik at glippen mellom dør og karm blir sikret.

Forslag til vedtak 1

Opprette avtale for sikring av garasjen og boder samt frivillig individuelle avtaler for hver seksjon.

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å utrede kameraovervåkning og mobilt vakthold for å ta en beslutning om dette senere

---

Sak 10

Forslag til betalt bilvask hvor vi ber om årsmøtets bifall til forslaget under forutsetning av at Skifabrikken 1 gjør samme vedtak på sitt årsmøte.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Argumentasjonen er godt beskrevet i vedlegget , skrevet av styreleder i Skifabrikken 1. og blir fremstilt på deres årsmøte. Saken kommer opp som følge av sak diskutert i Garasjesameiemøte : At de som bruker høyttrykkspyler skal betale for dette. Summen på investeringene var forøvrig ikke kjent kjent for oss før nå , den inkluderer også kjøp av såpeanlegg , som da også kan brukes mot betaling.

Man ser for seg at at man betaler for en viss tid , bruker du lenger tid betaler du mer.

Det er et brikkebasert system , så brukerne vil bli logget.

Investeringssummen er basert på kun 1 tilbud i fra kun 1 leverandør innhentet av Skifabrikken 1.

Bruk av kun vannslange blir ikke berørt av betaling.

Det er en kjensgjerning at Skifabrikken 1 har hatt hele arbeidsbelastningen i oppfølgingen av vaskehallen med de utfordringene som er beskrevet i vedlegget.

Garasjesameiet ønsker at beslutningen tas av Årsmøtet i Skifabrikken 1 & 2 , da alle beboere har tilgang og rett til å bruke vaskehallen. Garasjesameiet representerer kun de som eier garasjeplasser.

Styrets innstilling

Styret er prinsippielt for at det bør være en form for betaling fra de som bruker høytrykkspyleren (og et evnt såpeanlegg) med påfølgende tømming av sandfangerkum , slik at kostnadene ikke blir fordelt på alle leiligheter uavhengig av bruk eller ei.

Motivet er at de som er brukere dekker alle kostnadene på sikt, samt at man vet hvem som er brukere, da dette er nøkkel brikke basert.

Styret ønsker å se på andre mulige løsninger og leverandører før en beslutning tas for denne store investeringen. En mulighet kunne vært som en start en VIPPS løsning , basert på at brukerne betalte basert på tillit, uten at vi nå vet om det er mulig. Så kunne man prøvd det 1 år og sett hvordan det hadde gått.

Det er pr. nå likevel tvilsomt at man i så fall kunne dekt inn alle kostnadene basert på denne inntekten , da man ikke kan ta betalt pr tidsenhet da den ikke kan måles , men ta betalt pr gangs bruk.

Det er beklagelig at ikke alle kan følge de enkle praktiske reglene for bruk av vaskehallen som er beskrevet i vedlegget, som også står på veggen i vaskehallen, men vi er usikre på om en så stor investering løser dette. Det er nok et fåtall som ikke følger dette, selv om det er for mange . En brikkeløsning ville kunne gjort at de som ikke følger reglene ville kunne datamessig miste tilgang til bruk.

Resultatet vil også være avhengig av avstemningen i årsmøtet til Skifabrikken 1

Forslag til vedtak 1

Man stemmer for at det skal være en betalingsløsning , men ønsker at Garasjesameiet/Styrene ser på andre mulige løsninger og leverandører før en beslutning tas

Forslag til vedtak 2

Forslag til betalt bilvask vedtas slik det er beskrevet i sin helhet i vedlegget og er da å anse som en ramme for bruk av kr. 125.000,- pr. sameie

Vedlegg

3. Forslag fra styret - Betalt bilvask.pdf

Sak 11

Formell overføring av administrasjon av gjesteparkeringsplasser ute til Garasjesameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle beboere i bygg A til F, sameiene Skifabrikken 1 & 2 har like rettigheter til at **deres gjester** kan benytte gjesteparkeringsplassene ute, utenfor bygg A/B (6 plasser hvorav 1 Handicapp plass) og mellom bygg D/E/F. (4 plasser hvorav 1 Handicapp plass) Det er da naturlig at Garasjesameiet administrerer disse plassene.

Slik det er akkurat nå praktiseres ulike regler , disse vil da bli samkjørte.

P-plassene mellom bygg D/E/F, vil bli merket og skiltet i løpet av våren.

(Skifabrikken 1 Boligsameie har allerede formelt vedtatt at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute, med forbehold om at vi gjør det samme)

Styrets innstilling

Vedtak om at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute vedtas

Forslag til vedtak

Vedtak om at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute vedtas

---

Sak 12

Informasjon om parseller/plantekasser på uteområdene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parseller/plantekasser vil bli beplantet med diverse vekster av anleggsgartner firma Lindhaugen , som er ansvarlig for uteområdene. Noe av disse vekstene kan høstes og spises. Det er fritt for alle beboere i vårt sameie å forsyne seg av dette med måte når det er modent eller ferdig vokst i fra de kassene som tilhører sameiet. Hele uteområdet i begge sameiene er for øvrig til felles bruk for alle beboere i i bygg A til F.

Vi får se neste år om noen beboere er interessert i å disponere en egen plantekasse eller ei , samt hvordan dette eventuelt skal organiseres.

Kanskje er det interesse i fra noen beboere til å ta ansvar i et hagelag ?

Send i så fall en mail til styret etter hvert.

Forslag til vedtak

Kun til orientering

Sak 13

Vanning og vedlikehold av uteområdene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I fjor var uteområdene utenfor bygg D ferdig , vi fikk tilbud i fra anleggsgartner firma Lindhaugen om vanning i løpet av sesongen på ca. kr.110.000,- for kun 4 uker. Dette takket vi nei til og utførte det på "dugnad" basert på 5-10 personer som stilte frivillig. Hele uteområdet ble oppdelt i soner , og de som vannet oppga da på vibbo hvor de hadde vannet. Noen var også flinke til å luke litt , da Lindhaugen stort sett var her 1 gang i uken.

Det var ikke noe kalender fordeling på dette pr. person. For å vanne overalt går det mange timer. Vedlikeholdet utført av anleggsgartner firma Lindhaugen i form av luking, gressklipping etc. kostet kr. 107.000,- for sesongen . Når vi nå får ferdigstilt uteområdene utenfor bygg E & F blir arealene over dobbelt så store etter hva vi kan se. Kostnadene vil da øke i samme grad.

Det vi i styret lurer på er hvor mange som frivillig og med lyst kan tenke seg å bidra i år. Send oss en mail innen 1 mai.

Samtidig ligger det en urettferdighet i at et fåtall personer sørger for at alle sparer penger.

Uten å ha innhentet et tilbud for i år, kan man anta at vannings kostnad , for kun 4 uker som et eksempel kanskje kan være i størrelsesorden kr. 275.000,- / 119 leiligheter

= kr. 2.311,- pr leilighet (vannforbruket kommer i tillegg) og vi må vanne lengre enn 4 uker.

Vedlikeholdskostnaden vil med samme utregnings faktor utgjøre kr. 2.248,- pr. leilighet for hele sesongen.

Forslag til vedtak

Kun til orientering

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Sannes

  Vært med siden starten, har god oversikt. Teknisk/økonomisk bakgrunn.
  Er også medlem i Garasjesameiets styre. Har vært involvert mye teknisk i overtagelse av fellesområder i fra Selvaag og oppfølging av dette, og eller i det meste av løpende saker.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Grane

  Har vært med i styret siden vi flyttet inn i februar 2023. Er også medlem i Garasjesameiets styre. Jeg har vesentlig bidratt i arbeid med uteområder, nøkler og økonomi.
- Johanna Andreassen

  Jeg har allerede sittet i styret som varamedlem det siste året. Godt samarbeid med gruppen fører til at jeg ønsker å fortsette mitt verv, men som fullstendig medlem :)
- Kevin A. Olsen

  Utomhus/hage, renovasjon, design og kommunikasjon. Vært et meget lærerikt år og stiller til valg for ny periode.
- Martin Sander Hansen

  Byggteknisk, økonomisk og juridisk kompetanse.
- Victoria Frithjofsen Jansen

  Kom inn i styret i desember og trives godt med samarbeidet styret har gående. Stiller for ny periode for å sørge for å skape et godt sameie.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Hammer

- Jeg er 28 år, født og oppvokst i Ski, jobbet 11 år som rørlegger, utdannet rørleggermester og BiM tekniker.
  Har bred erfaring når det kommer til tekniske installasjoner/vvs anlegg.
  Har mye og bidra med byggteknisk og har mye erfaring med oppbygging av boliger.
  Godt engasjement, mye og bidra med og interessert i et godt sameie.
- Siw Merethe Lind Leirfall

  Jeg er 62 år og barneskolelærer. Opprinnelig er jeg fra Lofoten, men har bodd i Ski de siste 40 årene. Jeg er blid, omgjengelig, sosial, kreativ og nøye. Jeg gleder meg veldig til å flytte inn i det fine sameiet og har et ønske om å få være en del av styret for å ha innsikt i driften og bidra til fellesskapet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden ekstraordinære årsmøter har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Sannes	Skifabrikksvingen 23
Styremedlem	Arvid Grane	Skifabrikksvingen 23
Styremedlem	Victoria Jansen	Skifabrikksvingen 31
Styremedlem	Kevin A. Olsen	Skifabrikksvingen 23
Varamedlem	Johanna Andreassen	Skifabrikksvingen 25

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kontaktes via Vibbo.

Generelle opplysninger om Skifabrikken 2 Boligsameie
Sameiet består av 121 seksjoner når alle har flyttet inn. 119 boligseksjoner samt to seksjoner som består av parkeringsplasser og boder.
Skifabrikken 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930698393, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 423

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skifabrikken 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid
Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte i januar 2023 i forbindelse med innflytting av trinn en og supplert med ett medlem i forbindelse med innflytting i trinn to.

Styrets oppgaver har vært preget av at sameiet er nytt. Det er inngått mange avtaler vedrørende service, drift og vedlikehold av eiendommen. Det er blant annet inngått serviceavtaler for heisene, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg, brannalarm, dører og låser samt avtaler for vaktmester og renholdstjenester.

Styret har deltatt på befaringer og hatt dialog med utbygger Selvaag. I tillegg har det vært kommunikasjon og møter med styret i Skifabrikken 1.

Befaringer og overtakelser:
Det siste året har styret hatt nok å finne på. Allerede før overtakelse av seksjoner satte styret i gang med befaring og overtakelse av fellesområder for hus D. Våren 2023 ble det gjennomført befaring av uteområder og overtakelse av disse. I forbindelse med hus F, som var innflyttingsklart i desember, ble det også gjennomført befaring og overtakelse. Befaringsrundene er grundige, og vi har bevegd oss etasje for etasje for å sikre at alt er i henhold til avtale før overtakelse. Med overtakelse av slike bygg følger også krav om en viss grad kompetanse innenfor tekniske rom, slik at man kan gjøre førstelinje-utbedringer internt i styret. Styret fikk derfor en gjennomgang av teknisk rom.
Før overtakelse tegnet også styret serviceavtaler, sammen med vår hovedkontakt i OBOS.

Liste over arbeid styret har gjennomført:

- kontering regninger
- bestilt og montert opp hjertestartere i alle oppganger samt. fulgt opp
- Lagd vanningsrutiner og vanningskart for uteområder samt. Trådt til litt ekstra for å få det til å gå rundt
- Vært med på å opprette et felles garasjesameie hvor representanter fra Skifabrikken sameie 1 og 2 begge er med.
- Møter med sameie 1 angående parkering i gata. Kontakt med ÅS kommune bla.
- Delt ut nøkler til vedkommende som har hatt behov for det og ført lister på dette (facilitec, post etc).
- Kontrollering av fellesområder (dører, lekkasjer, teknisk rom, strøing, måking,bruk av gjesteparkeringsplasser, brannvarslere)
- Produsert og distrubuert parkeringskort hus D, F og snart E
- Opplæring, drift av infoskjermsystemet, ukentlig oppfølging. Digitalt materiale til infoskjermer.
- Oppdatering og printing av ringelister til oppgangene
- 2x styremøter a la. ca. 2 timer
- Kurs med OBOS for å ha et bedre rustet styre
- Follo ren: kommunikasjon, distribusjon, påfyll av poser
- Kjøpt og montert kvitteringslister (for f.eks. vask)

- Brannvarslingsanleggene, oppfølging
- Dialog og samarbeid med sameie 1
- Ventilasjonsanleggene, driftsutfordringer
- Rengjøring av garasje under D
- Inspeksjon av sprinkleranleggene i garasjen/bod. Lagd rutiner for lagring mtp. brannsikkerhet.
- Vanninntrengning i garasje og bodområder
- Diverse oppfølging mot selvaag og deres underentreprenører
- Solskjerming, screens/markiser, leverandør og produktevalueringer
- Oppfølging gartnertjenester
- Oppfølging av heisene ved stopp
- Avtaler og dialog med bla follo fjernvarme, avarn, facilitec, lindhaugen, otis
- Utkastelse/forføyningssak
- Advokatkontakt

Vibbo og mail:

- Kontinuerlig besvaring av spørsmål på mail/vibbo. Styret har en god svar-tid, og de fleste får svar samme dag som de stiller et spørsmål
- Posting av informasjon på felles-sider
- Oppføling av arkivsystem mailboks/vibbo

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Det presiseres at 2023 ikke var et ordinært driftsår for hele sameiet. De to første byggetrinnene ble flyttet inn i løpet av året. Siste byggetrinn overtar mars 2024.

Vesentlig avvik
Det er ingen vesentlige avvik ut fra det som er forutsatt. I og med at sameiet er nytt i 2023 og ikke ferdig innflyttet, vil inntekter og kostnader ikke være i samsvar med det som er budsjettert for et normalår.

Sameiet har kjøpt inn seks hjertestartere. Kostnad kr 90 000,-. Hjertestarterne er plassert i tredje etasje i hver oppgang ved siden av branntavlene.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 245 891,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er ikke avsatt midler til større vedlikehold. Alle vedlikeholdskostnader dreier seg om løpende vedlikehold og inngåtte serviceavtaler.

Kommunale avgifter i Ås kommune
Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift, eventuelle feieavgift og eiendomsskatt. Ås kommune fakturerer sameiet for vann- og avløpsavgift etter felles målt forbruk. Kostnaden fordeles mellom eierne etter eierbrøken. De øvrige avgiftene blir fakturert direkte til seksjonseierne og er således ikke en del av felleskostnadene.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men med økning for at sameiet vil være fullt innflyttet fra våren 2024. Det presiseres at sameiets energikostnader gjelder strøm i fellesarealer og eventuelt varmetap i varmeanlegget. Seksjonseierne blir fakturert sine kostnader direkte fra Eviny.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skifabrikken 2 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skifabrikken 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skifabrikken 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 08.02.2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 08.02.2024

SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 698 393, KUNDENR. 2657

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsesdato 15.12.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 139 565	0	3 339 000
Andre inntekter	3	252 660	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 392 225**	**0**	**3 519 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	4	-4 375	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 938	0	-160 000
Styrehonorar				-160 000
Arbeidsgiveravgift				-23 000
Konsulenthonorar	5	-12 500	0	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-141 206	0	-650 000
Forsikringer		-82 465	0	-230 000
Kommunale avgifter	7	-214 787	0	-660 000
Energi/fyring	8	-167 584	0	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 512	0	-551 000
Andre driftskostnader	9	-269 187	0	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 147 553**	**0**	**-3 339 000**
DRIFTSRESULTAT		**244 672**	**0**	**180 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	1 460	0	0
Finanskostnader	11	-241	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 219**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**245 891**	**0**	**180 000**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	245 891

SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 698 393, KUNDENR. 2657

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		210
Kundefordringer		4 800
Forskuddsbetalte kostnader		19 697
Driftskonto OBOS-banken		520 567
SUM OMLØPSMIDLER		**545 274**
SUM EIENDELER		**545 274**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		245 891
SUM EGENKAPITAL		**245 891**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 206
Leverandørgjeld		251 107
Annen kortsiktig gjeld	12	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**299 383**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**545 274**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Ski, 07.02.2024
Styret i Skifabrikken 2 Boligsameie

Nils Sannes /s/ Arvid Grane /s/ Victoria Jansen /s/

Kevin A. Olsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	903 650
Kabel-TV	191 314
Felleskostnader Skifabrikken driftssameie	44 601
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 139 565**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	252 660
SUM ANDRE INNTEKTER	**252 660**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 500**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-141 206**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-214 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-214 787**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 733
Fjernvarme	-88 851
SUM ENERGI / FYRING	**-167 584**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-8 412
Vaktmestertjenester	-97 165
Renhold ved firmaer	-60 848
Snørydding	-6 349
Andre fremmede tjenester	-93 616
Trykksaker	-7
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-265
Bank- og kortgebyr	-2 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-269 187**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 387
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
SUM FINANSINNTEKTER	**1 460**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-241
SUM FINANSKOSTNADER	**-241**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8587729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Pr.15.04.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboer-reglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som
medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjeanlegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer.Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en felles skilting, som følger:

5.1 Postkasseskilting

Postkassene er påført navneskilt ved overtakelse. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene som permanent løsning. Skilting av postkasser skal til hver tid sammensvare med gjeldende regler på Vibbo.

5.2 Dørskilt

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen for leiligheten. Dørskilt anbefales montert på vegg ved siden av dør ved hjelp av selvklebende materiale.

Dørskilt anbefales ikke montert ved hjelp av selvklebende materiale på selve inngangsdøren ,da malingen lett følger med ved fjerning av skiltet ved flytting.

5.3 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det er oppmerkede gjesteparkeringer mellom hus A-B og mellom hus D-E-F. Disse skal kun benyttes av gjester tilhørende beboere i sameiene Skifabrikken 1 & 2. Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til borettslaget. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Videre skal beboere sette seg inn i og følge regler satt av Skifabrikken Garasjesameie.
Oljeskift, lakkering og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Hjulskift er tillatt.
Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillat i garasjeanlegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. (ref. Vedtektene i Skifabrikken Garasjesameie) Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtreders regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av

fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk. Her er det forbudt å parkere motorsykler/mopeder.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

Forslag fra styret

Forslag til behandling på sameiets årsmøte 11/4 2024.03.11

Betalt bilvask

Helt fra starten av har bilvaskeplassen vært et problem for sameiet.
Det har vært støyproblemer, utstyrsproblemer, brukere har ikke ryddet opp etter seg eller vasket gulvet etter vask, brukere har ikke stengt vannet etter bruk og heller ikke slått av strømbryteren på høytrykkspyleren. Mange har også brukt plassen til innvendig støvsuging av bilene, noe som ofte tar lang tid og beslaglegger vaskeplassen i unødvendig lang tid.
Leiligheter i etasjen over vaskeplassen har vært mye plaget av støy fra høytrykkspyleren. For å finne løsning på dette problemet er det flere ganger byttet spyler. Videre er det blitt gjort utskiftinger av rør-/slangeføringer, det er forsøkt flere løsninger med gummiklosser mellom spyler og gulv/vegg og nå sist er spyleren blitt plasser i et kabinett.

Heldigvis har utbygger, fram til nå, tatt de fleste kostnadene knyttet til de ovenfor nevnte problemer. Sameiet kan ikke lenger forvente at utbygger tar disse kostnadene.

Styremedlemmer har brukt mye tid på å ordne opp i problemene. Og svært mye tid har gått med til å rydde opp etter brukere som forlater plassen etter bilvasken uten å vaske gulvet eller rydde opp etter seg. Og styremedlemmer har også fått mye kjeft i forbindelse med sitt engasjement for å holde vaskeplassen i orden.

Styret har i samarbeide med garasjesameiets styre og styret i Skifabrikken 2 blitt enige om å fremsette forslag om en løsning med betalt bruk av vaskeplassen.
Slik ordningen er i dag er alle sameiets medlemmer med på å betale for kostnadene ved at sameiet har vaskeplass for biler. Ved en ordning med betalt bruk av vaskeplassen vil det være brukerne av vaskeplassen som tar disse kostnadene. Kanskje vil en slik ordning, sett i forhold til dagens løsning føles mer rettferdig – i og med at nesten 20 % av medlemmene ikke har parkeringsplass i kjelleren.

Kostnadene ved etablering vil beløpe seg til ca 250 000 kr. Denne kostnaden deles mellom sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2.
Det er satt av midler til dette i årets budsjettforslag.

Forslag til vedtak:

- Sameiet bifaller styrets forslag om innføring av betalt bruk av bilvaskeplassen.
- Kostnadene ved etablering av betalt bilvaskeplass deles mellom sameiene Skifabrikken 1 og 2.

- Styrene i Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 prissetter hva det skal koste å bruke bilvaskeplassen.
- Vedtaket er gyldig under forutsetning av at årsmøtet i Skifabrikken 2 gjør samme vedtak.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 2657 **Selskapsnavn:** Skifabrikken 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Skifabrikken 2 Boligsameie
Dato: **12.01.2022** kl. 18:00
Møtested: **Selvaags lokaler**

Tilstede var **Selvaag Bolig AS som representant for** alle seksjoner.

Fra forretningsfører møtte Helge Aamoth
Møtet ble åpnet av **Helge Aamoth**

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått **Helge Aamoth**
Vedtak : **Valgt**

B. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak : **Vedtatt**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Helge Aamoth** foreslått, og til å underskrive protokollen **Arnstein Sandnes**

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Vedtatt**

2. VALG AV REVISOR

Alpha Revisjon ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : **Valgt**

3. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for ett år ble foreslått Nils Sannes

Vedtak: **Valgt**

B. Som styremedlemmer for ett år ble foreslått

Kevin Olsen

Arvid Grane

Vedtak: **Valgt**

C. Som varamedlemmer for ett år ble foreslått

Johanna Andreassen

Vedtak: **Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **20:15**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/
møteleder / referent

Arnstein Sandnes /s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Skifabrikken 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930698393
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13, 1423 Ski.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitne ble Cecilie Skjelvaag foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Husordensregler

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene vedtas i sin helhet
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtektene pkt. 8-1

Det foreslås at vedtektenes pkt. 8-1 (1) endres slik at styret kan bestå av styreleder , 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem, totalt maks 6 personer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene pkt. 8-1 (1) endres til: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sikkerhet av garasje og seksjoner

Fremmet av: Hallvard Heggdal

Mitt forslag er å få en avtale om sikring/overvåking av garasjen og boder og en kollektiv avtale for sameiet der hver enkel eier får tilbud om sikring av sin enhet.

Styrets innstilling
Styret ønsker å utrede saken vedrørende kameraovervåkning og eventuelt mobilt vakthold ytterligere med tanke på kostnader. Det finnes flere typer pakker f.eks. i fra dette firmaet : Security as a service - Avarn Security

Dette betinger også at Skifabrikken 1 er villige til å gjøre det samme hvis vi skal oppnå ønsket effekt.

(Styret i Skifabrikken 1 har fått oversendt dette forslaget til behandling i sitt årsmøte)

Frivillig individuelle avtaler for hver seksjon vil eventuelt bli forsøkt forhandlet frem som en følge av at ovenstående i en eller annen grad blir besluttet gjennomført.

Styret i Skifabrikken 1 & 2, er allerede i gang med vurdering av fysiske sikringstiltak i form av sikringsbeslag på alle ytterdører, samt dører i garasjen til oppganger og bodområder, slik at glippen mellom dør og karm blir sikret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Opprette avtale for sikring av garasjen og boder samt frivillig individuelle avtaler for hver seksjon.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å utrede kameraovervåkning og mobilt vakthold for å ta en beslutning om dette senere

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Forslag til betalt bilvask hvor vi ber om årsmøtets bifall til forslaget under forutsetning av at Skifabrikken 1 gjør samme vedtak på sitt årsmøte.

Argumentasjonen er godt beskrevet i vedlegget , skrevet av styreleder i Skifabrikken 1. og blir fremstilt på deres årsmøte. Saken kommer opp som følge av sak diskutert i Garasjesameiemøte : At de som bruker høyttrykkspyler skal betale for dette. Summen på investeringene var forøvrig ikke kjent kjent for oss før nå , den inkluderer også kjøp av såpeanlegg , som da også kan brukes mot betaling.

Man ser for seg at at man betaler for en viss tid , bruker du lenger tid betaler du mer.

Det er et brikkebasert system , så brukerne vil bli logget.

Investeringssummen er basert på kun 1 tilbud i fra kun 1 leverandør innhentet av Skifabrikken 1.

Bruk av kun vannslange blir ikke berørt av betaling.

Det er en kjensgjerning at Skifabrikken 1 har hatt hele arbeidsbelastningen i oppfølgingen av vaskehallen med de utfordringene som er beskrevet i vedlegget.

Garasjesameiet ønsker at beslutningen tas av Årsmøtet i Skifabrikken 1 & 2 , da alle beboere har tilgang og rett til å bruke vaskehallen. Garasjesameiet representerer kun de som eier garasjeplasser.

Styrets innstilling
Styret er prinsippielt for at det bør være en form for betaling fra de som bruker høytrykkspyleren (og et evnt såpeanlegg) med påfølgende tømming av sandfangerkum , slik at kostnadene ikke blir fordelt på alle leiligheter uavhengig av bruk eller ei.

Motivet er at de som er brukere dekker alle kostnadene på sikt, samt at man vet hvem som er brukere, da dette er nøkkel brikke basert.

Styret ønsker å se på andre mulige løsninger og leverandører før en beslutning tas for denne store investeringen. En mulighet kunne vært som en start en VIPPS løsning , basert på at brukerne betalte basert på tillit, uten at vi nå vet om det er mulig. Så kunne man prøvd det 1 år og sett hvordan det hadde gått.

Det er pr. nå likevel tvilsomt at man i så fall kunne dekt inn alle kostnadene basert på denne inntekten , da man ikke kan ta betalt pr tidsenhet da den ikke kan måles , men ta betalt pr gangs bruk.

Det er beklagelig at ikke alle kan følge de enkle praktiske reglene for bruk av vaskehallen som er beskrevet i vedlegget, som også står på veggen i vaskehallen, men vi er usikre på om en så stor investering løser dette. Det er nok et fåtall som ikke følger dette, selv om det er for mange . En brikkeløsning ville kunne gjort at de som ikke følger reglene ville kunne datamessig miste tilgang til bruk.

Resultatet vil også være avhengig av avstemningen i årsmøtet til Skifabrikken 1

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Man stemmer for at det skal være en betalingsløsning , men ønsker at Garasjesameiet/Styrene ser på andre mulige løsninger og leverandører før en beslutning tas
>
> Forslag til vedtak 2:
> Forslag til betalt bilvask vedtas slik det er beskrevet i sin helhet i vedlegget og er da å anse som en ramme for bruk av kr. 125.000,- pr. sameie

11. Formell overføring av administrasjon av gjesteparkeringsplasser ute til Garasjesameiet

Alle beboere i bygg A til F, sameiene Skifabrikken 1 & 2 har like rettigheter til at **deres gjester** kan benytte gjesteparkeringsplassene ute, utenfor bygg A/B (6 plasser hvorav 1 Handicapp plass) og mellom bygg D/E/F. (4 plasser hvorav 1 Handicapp plass) Det er da naturlig at Garasjesameiet administrerer disse plassene.

Slik det er akkurat nå praktiseres ulike regler , disse vil da bli samkjørte.

P-plassene mellom bygg D/E/F, vil bli merket og skiltet i løpet av våren.

(Skifabrikken 1 Boligsameie har allerede formelt vedtatt at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute, med forbehold om at vi gjør det samme)

Styrets innstilling
Vedtak om at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtak om at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Informasjon om parseller/plantekasser på uteområdene

Parseller/plantekasser vil bli beplantet med diverse vekster av anleggsgartner firma Lindhaugen , som er ansvarlig for uteområdene. Noe av disse vekstene kan høstes og spises. Det er fritt for alle beboere i vårt sameie å forsyne seg av dette med måte når det er modent eller ferdig vokst i fra de kassene som tilhører sameiet. Hele uteområdet i begge sameiene er for øvrig til felles bruk for alle beboere i i bygg A til F.

Vi får se neste år om noen beboere er interessert i å disponere en egen plantekasse eller ei , samt hvordan dette eventuelt skal organiseres.

Kanskje er det interesse i fra noen beboere til å ta ansvar i et hagelag ?

Send i så fall en mail til styret etter hvert.

> **Forslag til vedtak:**
> Kun til orientering
> ✓ **Vedtatt.**

13. Vanning og vedlikehold av uteområdene

I fjor var uteområdene utenfor bygg D ferdig , vi fikk tilbud i fra anleggsgartner firma Lindhaugen om vanning i løpet av sesongen på ca. kr.110.000,- for kun 4 uker. Dette takket vi nei til og utførte det på "dugnad" basert på 5-10 personer som stilte frivillig. Hele uteområdet ble oppdelt i soner , og de som vannet oppga da på vibbo hvor de hadde vannet. Noen var også flinke til å luke litt , da Lindhaugen stort sett var her 1 gang i uken.

Det var ikke noe kalender fordeling på dette pr. person. For å vanne overalt går det mange timer. Vedlikeholdet utført av anleggsgartner firma Lindhaugen i form av luking, gressklipping etc. kostet kr. 107.000,- for sesongen . Når vi nå får ferdigstilt uteområdene utenfor bygg E & F blir arealene over dobbelt så store etter hva vi kan se. Kostnadene vil da øke i samme grad.

Det vi i styret lurer på er hvor mange som frivillig og med lyst kan tenke seg å bidra i år. Send oss en mail innen 1 mai.

Samtidig ligger det en urettferdighet i at et fåtall personer sørger for at alle sparer penger.

Uten å ha innhentet et tilbud for i år, kan man anta at vannings kostnad , for kun 4 uker som et eksempel kanskje kan være i størrelsesorden kr. 275.000,- / 119 leiligheter

= kr. 2.311,- pr leilighet (vannforbruket kommer i tillegg) og vi må vanne lengre enn 4 uker.

Vedlikeholdskostnaden vil med samme utregnings faktor utgjøre kr. 2.248,- pr. leilighet for hele sesongen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kun til orientering
> ✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nils Sannes

Følgende stilte til valg:
Nils Sannes

Styremedlem (1 år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Johanna Andreassen (1 år)
Victoria Frithjofsen Jansen (1 år)
Arvid Grane (2 år)
Kevin A. Olsen (1 år)

Følgende stilte til valg:
Johanna Andreassen
Victoria Frithjofsen Jansen
Arvid Grane
Martin Sander Hansen (trakk sitt kandidatur)
Kevin A. Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Hammer

Følgende stilte til valg:
Eivind Hammer
Siw Merethe Lind Leirfall

Protokollen signeres av undertegnede

Helge Aamoth /s/
Møteleder/protokollfører

Cecilie Skjelvaag /s/
protokollvitne

Ski, 15.06.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Skifabrikken 2 Boligsameie
Dato: **12.01.2022** kl. 18:00
Møtested: **Selvaags lokaler**

Agenda

1 – KONSTITUERING

2. VALG AV REVISOR

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.12.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	78/8455	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/423, 102/423/0/1, 102/423/0/2, 102/423/0/3, 102/423/0/4, 102/423/0/5, 102/423/0/6, 102/423/0/7, 102/423/0/8, 102/423/0/9, 102/423/0/10, 102/423/0/11, 102/423/0/12, 102/423/0/13, 102/423/0/14, 102/423/0/15, 102/423/0/16, 102/423/0/17, 102/423/0/18, 102/423/0/19, 102/423/0/20, 102/423/0/21, 102/423/0/22, 102/423/0/23, 102/423/0/24, 102/423/0/25, 102/423/0/26, 102/423/0/27, 102/423/0/28, 102/423/0/29, 102/423/0/30, 102/423/0/31, 102/423/0/32, 102/423/0/33, 102/423/0/34, 102/423/0/35, 102/423/0/36, 102/423/0/37, 102/423/0/38, 102/423/0/39, 102/423/0/40, 102/423/0/41, 102/423/0/42, 102/423/0/43, 102/423/0/44, 102/423/0/45, 102/423/0/46, 102/423/0/47, 102/423/0/48, 102/423/0/49, 102/423/0/50, 102/423/0/51, 102/423/0/52, 102/423/0/53, 102/423/0/54, 102/423/0/55, 102/423/0/56, 102/423/0/57, 102/423/0/58, 102/423/0/59, 102/423/0/60, 102/423/0/61, 102/423/0/62, 102/423/0/63, 102/423/0/64, 102/423/0/65, 102/423/0/66, 102/423/0/67, 102/423/0/68, 102/423/0/69, 102/423/0/70, 102/423/0/71, 102/423/0/72, 102/423/0/73, 102/423/0/74, 102/423/0/75, 102/423/0/76, 102/423/0/77, 102/423/0/78, 102/423/0/79, 102/423/0/80, 102/423/0/81, 102/423/0/82, 102/423/0/83, 102/423/0/84, 102/423/0/85, 102/423/0/86, 102/423/0/87, 102/423/0/88, 102/423/0/89, 102/423/0/90, 102/423/0/91, 102/423/0/92, 102/423/0/93, 102/423/0/94, 102/423/0/95, 102/423/0/96, 102/423/0/97, 102/423/0/98, 102/423/0/99, 102/423/0/100, 102/423/0/101, 102/423/0/102, 102/423/0/103, 102/423/0/104, 102/423/0/105, 102/423/0/106, 102/423/0/107, 102/423/0/108, 102/423/0/109, 102/423/0/110, 102/423/0/111, 102/423/0/112, 102/423/0/113, 102/423/0/114, 102/423/0/115, 102/423/0/116, 102/423/0/117, 102/423/0/118, 102/423/0/119, 102/423/0/120, 102/423/0/121
Seksjonering Seksjonering	09.12.2022 09.12.2022	22/02995	Tinglyst 17.12.2022	102/423 (-946,7), 102/423/0/1 (34), 102/423/0/2 (46), 102/423/0/3 (38,4), 102/423/0/4 (235,7), 102/423/0/5 (40,2), 102/423/0/6 (40,2), 102/423/0/7 (40,2), 102/423/0/8 (48,4), 102/423/0/40 (3), 102/423/0/41 (33,4), 102/423/0/42 (15,4), 102/423/0/44 (16,4), 102/423/0/45 (17,3), 102/423/0/46 (15,2), 102/423/0/48 (32,4), 102/423/0/49 (3), 102/423/0/88 (15,2), 102/423/0/89 (11,5), 102/423/0/90 (72,4), 102/423/0/91 (35,2), 102/423/0/92 (37,6), 102/423/0/93 (35,9), 102/423/0/94 (34,9), 102/423/0/95 (45,1) 102/422

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

EKORNÅS BELINDA F170372*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skifabrikksvingen 25 1406 1406 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 25	H0305	102/423/0/22	77,7	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3218-102/423/0/120	Seksjon	1/89

Adresse

Vegadresse: Skifabrikksvingen 25 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	108 Solbergskogen - Tamburbakken	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	4 Solberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300833872		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	03.07.2023

1: Bygning 300833872: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 03.07.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4618,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4618,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5079
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5079
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	902
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.10.2020	29.10.2020
Igangsettingstillatelse	28.05.2021	14.06.2021
Endre bygningsdata	14.06.2021	14.06.2021
Endre bygningsdata	10.01.2022	10.01.2022
Endre bygningsdata	10.01.2022	10.01.2022
Midlertidig brukstillatelse	25.01.2023	26.01.2023
Endre bygningsdata	07.03.2023	07.03.2023
Endre bygningsdata	07.03.2023	07.03.2023
Ferdigattest	03.07.2023	24.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 25	H0305	102/423/0/22	77,7	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	478,5	0	478,5	526	0	526
H04	9	691,9	0	691,9	761	0	761
H03	9	691,9	0	691,9	761	0	761
H02	9	691,9	0	691,9	761	0	761
H01	8	687,2	0	687,2	756	0	756
U01	0	1377	0	1377	1514	0	1514

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/423

Bruksnavn		Beregnet areal	11281.4
Etablert dato	28.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621123.3	601411.6		Ja	11281.4	

Utskriftsdato: 05.06.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Skifabrikksvingen 25, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	2 988,00 kr
Renovasjon	3 416,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

HBA ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00404-8	Bertha Solheim Hansen	03.07.2023

Vi viser til søknad om ferdigattest i dokument 23/00404-7, mottatt 13.06.2023.

Gnr 102 bnr 423 - Solberg Øst - Skifabrikksvingen 23 -25 - Boligblokk Bygg D - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 102 / 423
Ansvarlig søker: HBA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG ASA

Bygningstype:	Boligblokk i 5 etasjer og parkeringskjeller	Vedtaksnummer:	20/02555-4
Tiltakets art:	Nybygg, Bygg D 39 boenheter	Vedtaksdato:	29.10.2020
Bygningsnummer:	300833872	1.-5. etasje	BRA: 4.619 m^2
BYA:	902 m^2	U.etasje/kjeller	BRA: 1.377 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Gjelder ferdigattest for Skifabrikksvingen 23:

H0101	H0201	H0301	H0401	H0501
H0102	H0202	H0302	H0402	
H0103	H0203	H0303	H0403	
H0104	H0204	H0304	H0404	

Gjelder ferdigattest for Skifabrikksvingen 25:

H0101	H0201	H0301	H0401	H0501
H0102	H0202	H0302	H0402	H0502
H0103	H0203	H0303	H0403	H0503
H0104	H0204	H0304	H0404	
	H0205	H0305	H0405	

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SELVAAG BOLIG ASA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

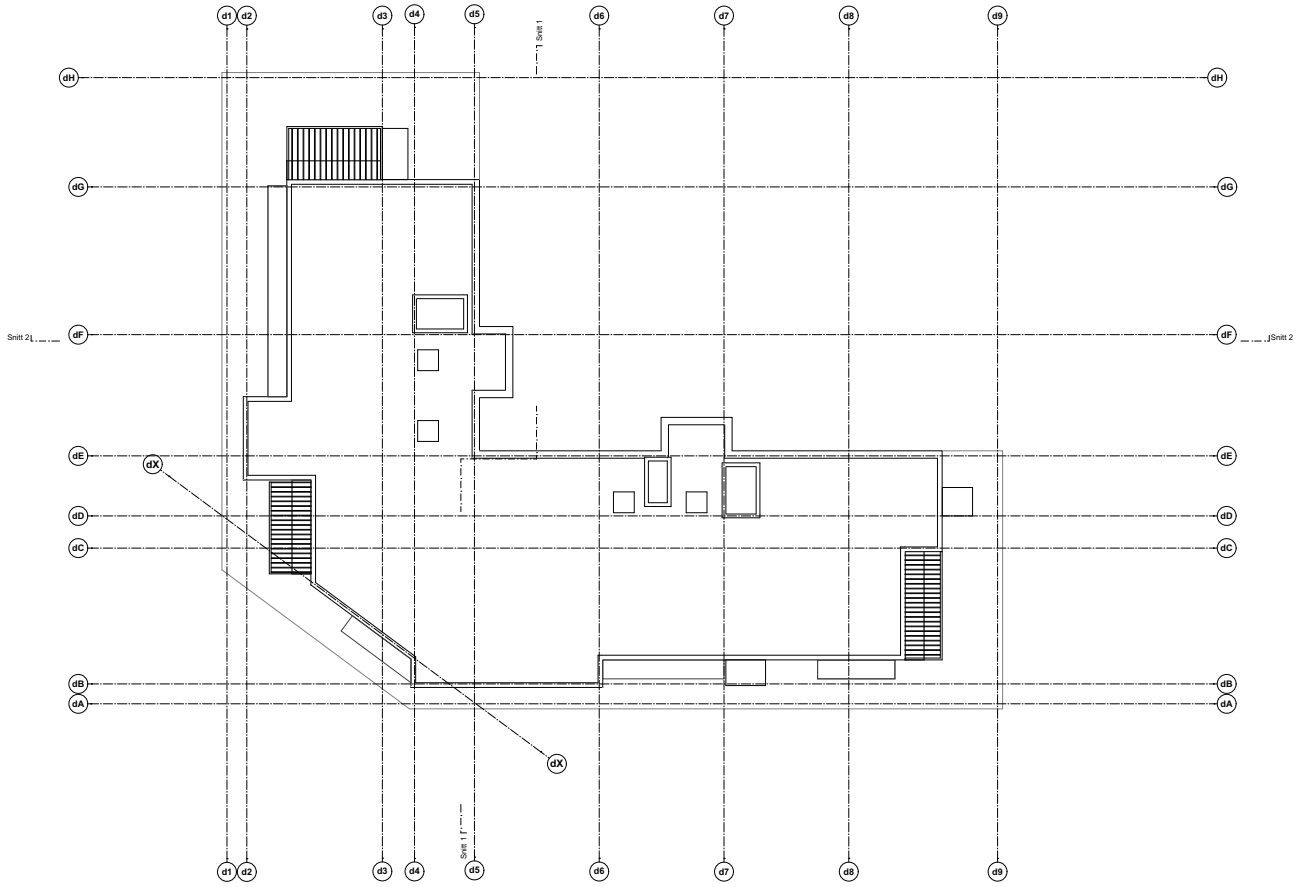
PROSJEKT
Skifabrikken AS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Plan 3

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	27.08.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A20-d301**	05.10.2020	**C-01**

HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

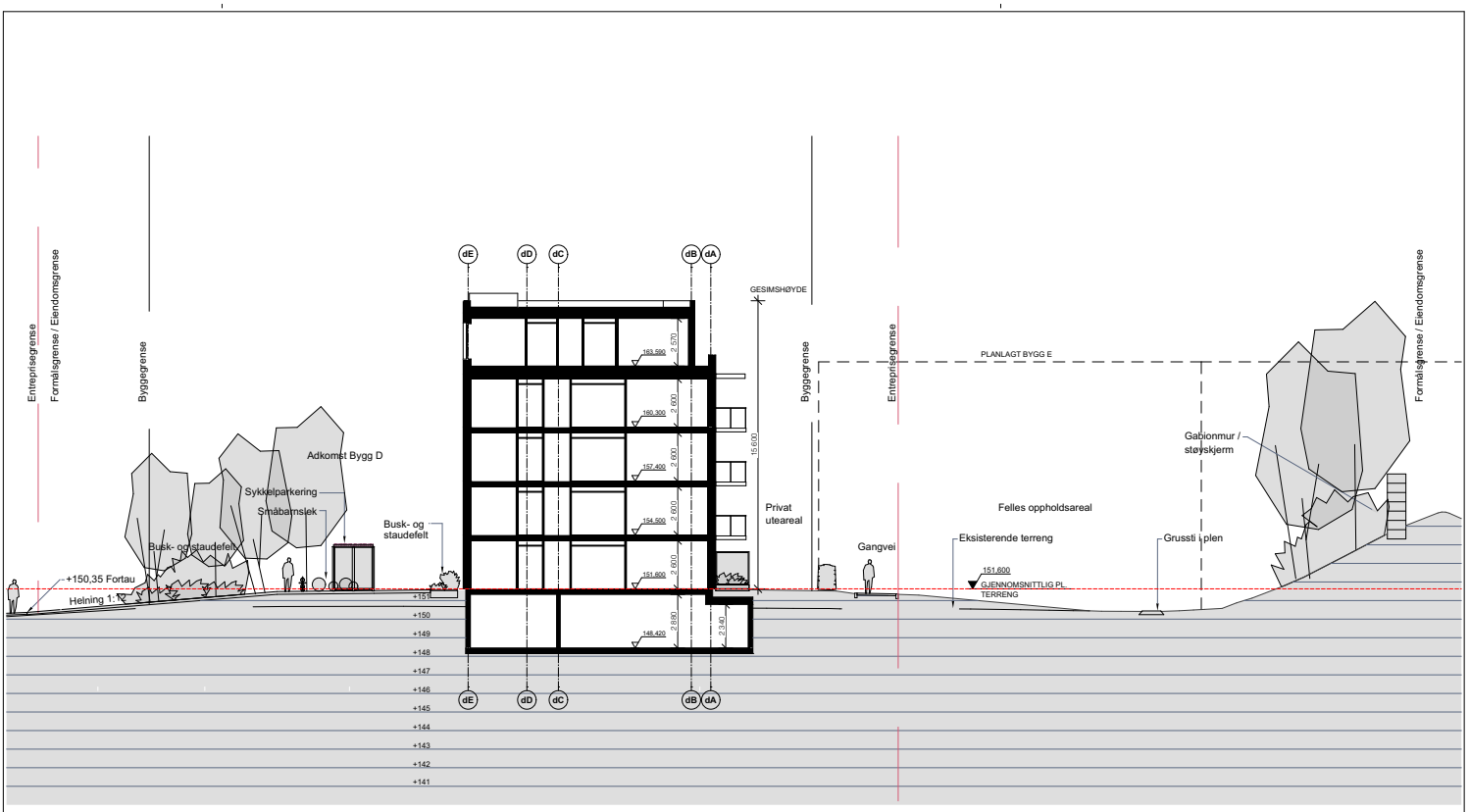
PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Plan tak

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	27.08.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A20-d601**	05.10.2020	**C-01**

HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

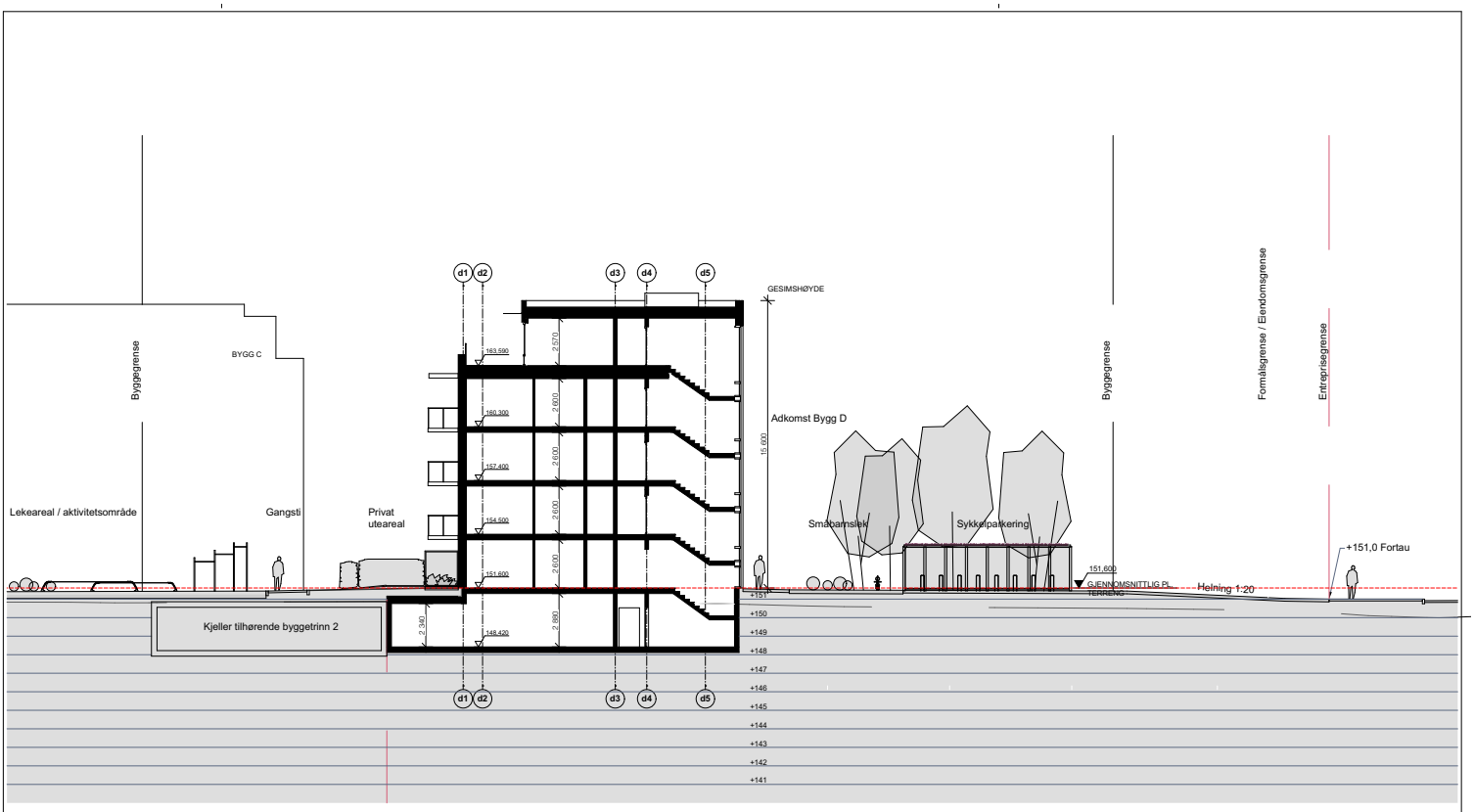
PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Snitt 1

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A40-d01**	05.10.2020	**C-01**

HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Snitt 2

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A40-d02**	05.10.2020	**C-01**

HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

FASADE SØR

Materialbeskrivelse
1. Tegl (Classica Miletegl eller tilsvarende)
2. Platekledning (Cembrit Patina P333)
3. Trekledning, stående ulike bredder/dybder
4. Glassrekkverk terrasse
5. Glassrekkverk balkong med foliering
6. Pergola
7. Glasstak



FASADE VEST



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

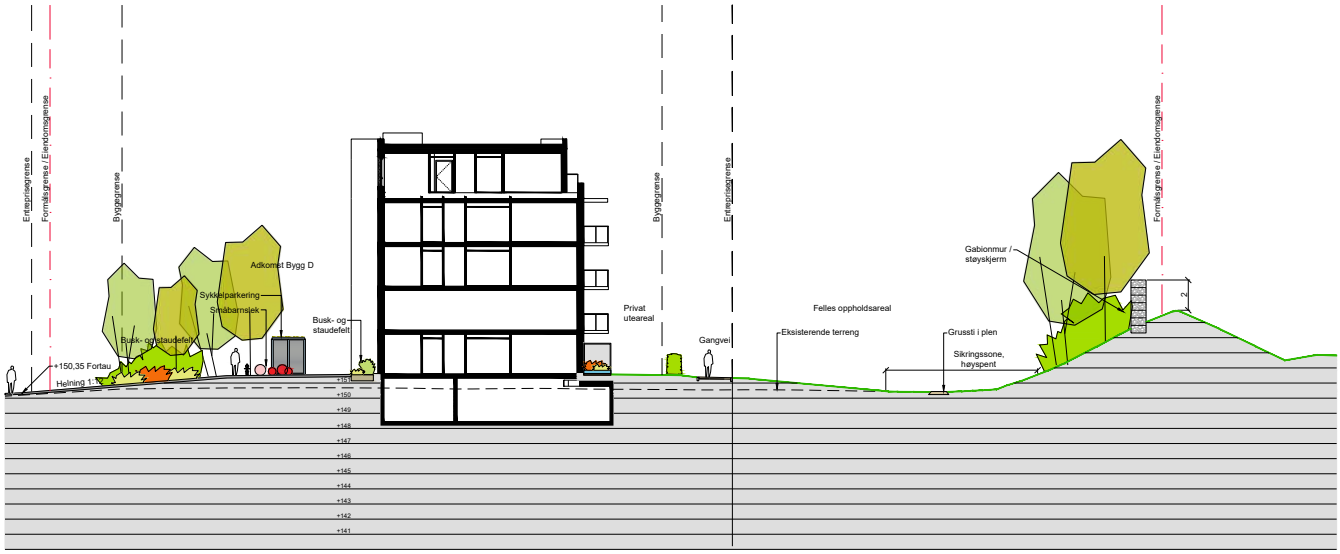
PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Fasade Sør og Vest

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A46-d01**	05.10.2020	**C-01**

HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no



Snitt AA'
Bygg D med uteareal
M 1:125 / A1



G-02	Rammesøknad	05.10.20	LD
G-01	Nabosvarsel	21.09.20	LD
Rev.	Revisjon gjelder	Rev.dato	Dato

Skifabrikken 102/423
Byggetrinn 3

Oppdragsgiver: Selvaag Bolig AS

Prosjektfase: Rammesøknad

Dato	Oppdragsnr. AV	Koordinatsystem	Høydereferanse
17.09.20	618206-04	NTM10	NN2000

Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Målestokk	Format
LD	ID	ID	1:125	A1

Snitt AA'
Bygg D Byggetrinn 3
Landskapssnitt

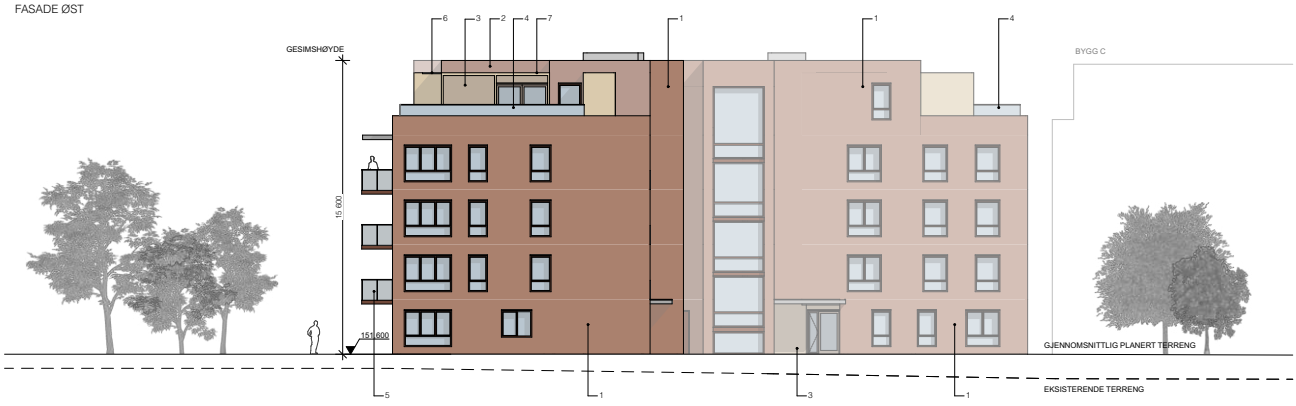
Tegningsnummer: L A 70 213 (Fag / Type / Etg. / Løpenr.)
Revisjon: G-02

FASADE NORD



Materialbeskrivelse
1. Tegl (Classica Miletegl eller tilsvarende)
2. Platekledning (Cembrit Patina P333)
3. Trekledning, stående ulike bredder/dybder
4. Glassrekkverk terrasse
5. Glassrekkverk balkong med foliering
6. Pergola
7. Glasstak

FASADE ØST



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

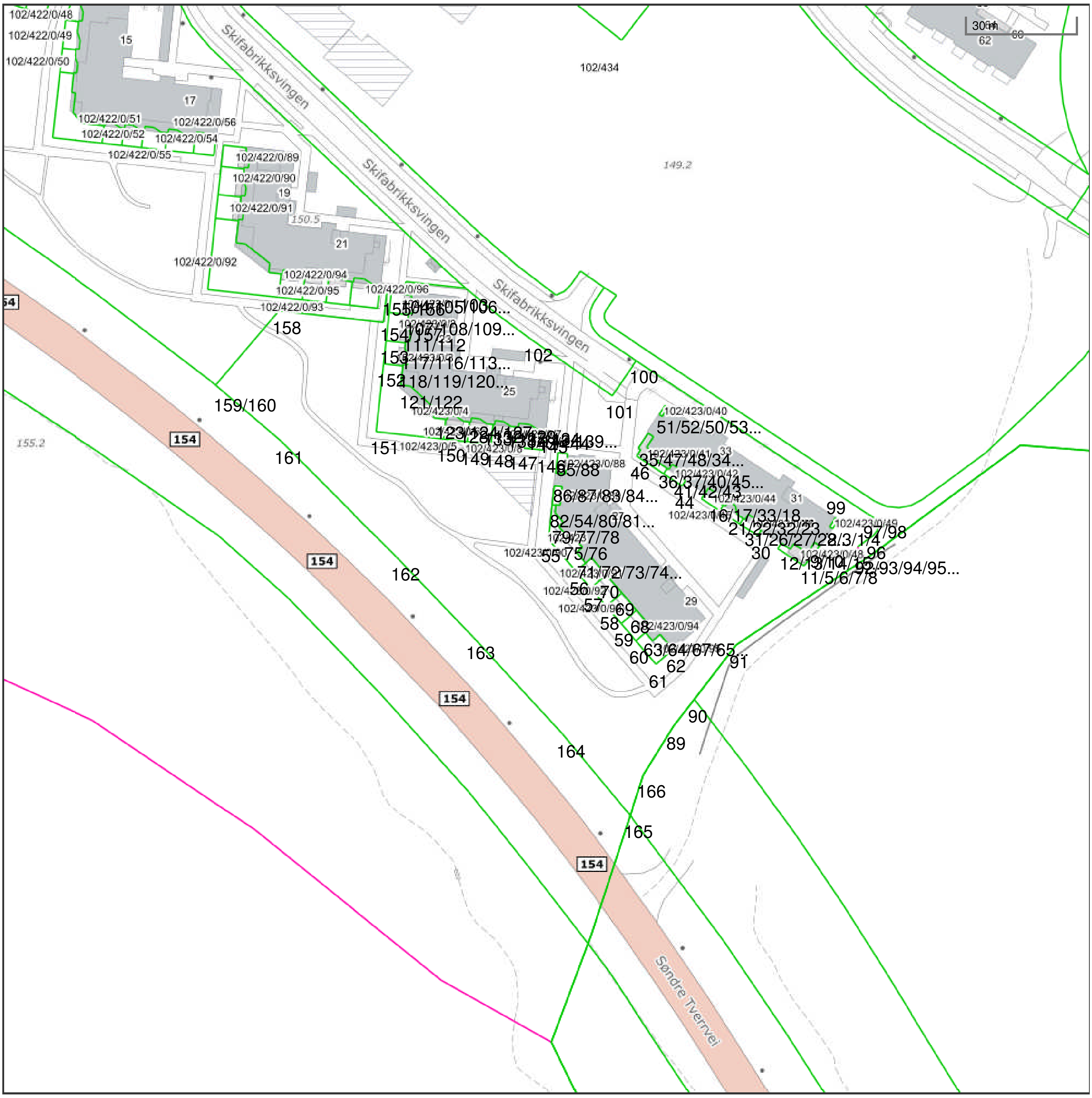
TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Fasade Nord og Øst

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A46-d02**	05.10.2020	**C-01**

HBA ARKITEKTER AS | Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Utskriftsdato: 05.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/423//22



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 281,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621123,3	**Øst**	601411,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621116,539985	601513,738812	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
2	6621119,099684	601515,319893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
3	6621118,573937	601516,170763	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
4	6621116,015237	601514,58966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
5	6621105,484098	601506,878977	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,62	
6	6621106,009753	601507,439078	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,77	
7	6621106,910298	601507,994701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
8	6621106,699985	601508,334449	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
9	6621111,139908	601511,076986	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
10	6621112,011966	601509,665296	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66	
11	6621109,048648	601507,835348	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
12	6621111,457415	601503,935961	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58	
13	6621109,980833	601503,024372	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
14	6621111,542602	601500,49511	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
15	6621110,012257	601499,549737	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
16	6621126,293953	601479,917973	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,54	
17	6621125,070271	601481,876602	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
18	6621122,722106	601482,397692	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
19	6621121,627218	601484,170413	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
20	6621121,349384	601484,619686	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
21	6621122,825967	601485,531275	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
22	6621121,618209	601487,486544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
23	6621119,25512	601488,010972	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
24	6621118,159232	601489,783715	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
25	6621117,882398	601490,232966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
26	6621119,35898	601491,144555	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
27	6621118,46668	601492,589701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
28	6621116,102591	601493,114151	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
29	6621115,006704	601494,886895	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
30	6621113,476358	601493,941523	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	

31	6621116,628887	601488,838343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
32	6621120,095874	601483,225063	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
33	6621123,286003	601478,060034	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
34	6621140,016148	601464,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
35	6621137,052831	601462,500052	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
36	6621134,645041	601466,398417	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58	
37	6621133,168458	601465,486828	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
38	6621131,399262	601468,350774	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
39	6621131,122405	601468,799025	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
40	6621132,576705	601469,698118	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
41	6621131,689786	601471,160143	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
42	6621129,342598	601471,68021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
43	6621128,194661	601473,539129	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
44	6621126,663293	601472,59278	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
45	6621129,868894	601467,404402	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
46	6621134,581261	601459,775004	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,97	
47	6621136,338786	601460,861235	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07	
48	6621136,759388	601460,180739	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
49	6621140,972153	601462,783415	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
50	6621148,245079	601468,137829	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
51	6621145,68638	601466,556725	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
52	6621146,211127	601465,705877	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
53	6621148,770826	601467,286958	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
54	6621120,516946	601436,708557	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
55	6621110,847924	601435,902228	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
56	6621102,220737	601443,801149	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,70	
57	6621097,671109	601447,969943	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
58	6621092,806026	601452,427864	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
59	6621088,162348	601456,682782	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
60	6621083,519668	601460,937678	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
61	6621077,227246	601466,705847	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
62	6621081,464699	601471,328921	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	
63	6621085,496028	601467,632838	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47	
64	6621083,635143	601465,601964	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
65	6621085,896259	601463,530877	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
66	6621086,211691	601463,24075	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	

67	6621087,688102	601464,852328	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
68	6621092,008489	601460,893714	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
69	6621096,653167	601456,638773	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
70	6621101,518272	601452,181852	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
71	6621106,074761	601448,006903	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,18	
72	6621104,598372	601446,396325	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
73	6621107,440419	601443,792113	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
74	6621108,91683	601445,40369	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
75	6621112,007702	601442,570855	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
76	6621111,224378	601441,715588	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16	
77	6621114,556281	601438,663308	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52	
78	6621115,7251	601439,938848	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
79	6621118,3183	601437,562258	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
80	6621120,43317	601437,735429	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
81	6621120,532365	601437,744185	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
82	6621120,436716	601438,909323	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,17	
83	6621125,609237	601439,335343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
84	6621125,78964	601437,142311	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
85	6621134,700952	601440,569717	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
86	6621129,051554	601440,104482	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
87	6621129,272059	601437,429554	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
88	6621134,921434	601437,893789	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
89	6621060,19	601471,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,74	
90	6621067,85	601477,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,49	
91	6621083,14	601488,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,94	
92	6621107,65	601523,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,60	
93	6621108,65	601522,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
94	6621111,17	601521,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,79	
95	6621112,06	601522,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	
96	6621114,35	601525,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,81	
97	6621119,72	601525,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,42	3,25
98	6621120,39	601524,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
99	6621126,45	601514,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51	
100	6621160,85	601458,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	65,25	
101	6621151,019961	601452,48117	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,74	
102	6621166,142993	601429,335318	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,65	

103	6621179,56	601411,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,63	205,68
104	6621180,92	601394,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,64	
105	6621177,44	601394,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
106	6621177,286866	601396,103877	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
107	6621174,483603	601396,903031	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
108	6621172,154328	601396,71171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
109	6621172,246861	601395,585642	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
110	6621171,821071	601395,550271	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
111	6621168,990864	601395,317279	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
112	6621166,711319	601396,263808	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
113	6621164,38302	601396,071464	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
114	6621164,475576	601394,946396	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
115	6621164,048786	601394,911048	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
116	6621162,614137	601394,792493	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
117	6621160,334591	601395,739022	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
118	6621158,006293	601395,546678	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
119	6621158,098849	601394,42161	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
120	6621157,672059	601394,386262	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
121	6621152,354277	601393,948528	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34	
122	6621152,13218	601396,641491	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
123	6621146,15372	601403,469538	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,08	
124	6621143,543916	601403,25456	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
125	6621143,268569	601406,599714	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
126	6621143,233199	601407,025504	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
127	6621144,359267	601407,118037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
128	6621144,167945	601409,447313	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
129	6621142,862315	601411,540792	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
130	6621142,727292	601413,17581	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
131	6621142,692921	601413,601578	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
132	6621143,81799	601413,694134	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
133	6621143,626668	601416,023409	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
134	6621142,321038	601418,116888	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
135	6621142,186992	601419,750884	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
136	6621142,151645	601420,177674	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
137	6621143,277712	601420,270207	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
138	6621143,085391	601422,599505	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	

139	6621141,779762	601424,692985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
140	6621141,645716	601426,32698	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
141	6621141,610368	601426,75377	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
142	6621142,736436	601426,846303	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
143	6621142,486974	601429,876878	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
144	6621141,180368	601431,97138	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
145	6621140,993755	601434,24355	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
146	6621135,513674	601433,792486	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
147	6621136,165635	601425,875916	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,94	
148	6621136,706912	601419,29982	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
149	6621137,247212	601412,724746	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
150	6621137,788489	601406,14865	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
151	6621139,326815	601387,459273	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,75	
152	6621158,115388	601389,006355	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,85	
153	6621164,492115	601389,531141	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
154	6621172,2634	601390,170387	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
155	6621177,744671	601390,621385	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
156	6621177,85	601389,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
157	6621169,52	601388,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,36	
158	6621171,92	601359,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,23	
159	6621150,96	601342,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,97	
160	6621149,03	601344,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,08	
161	6621135,99	601361,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,79	
162	6621104,74	601394,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,43	
163	6621083,41	601415,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,39	
164	6621057,24	601441,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,58	
165	6621035,28	601460,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,25	
166	6621046,61	601464,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,82	

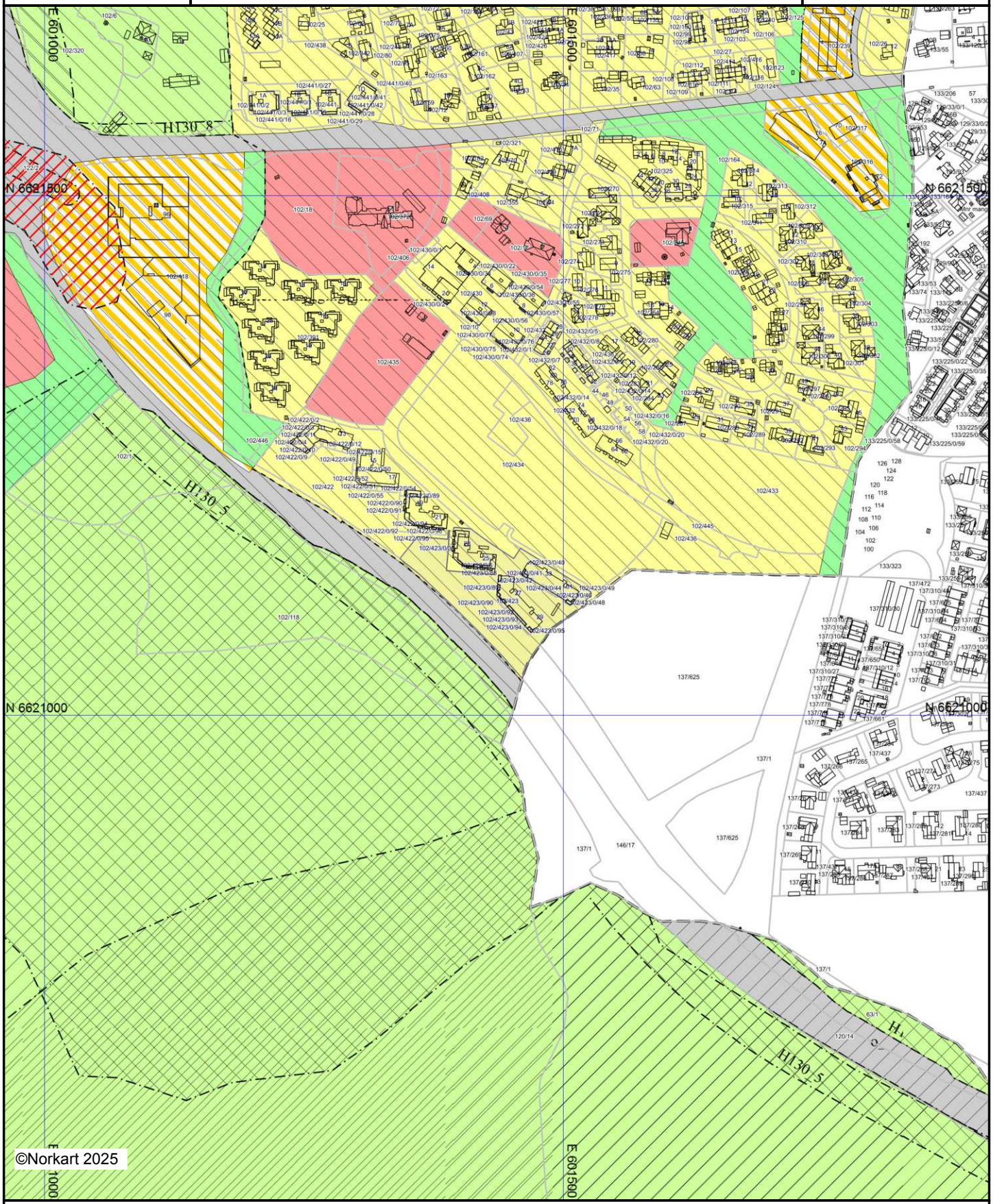
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/423/0/22
Adresse: Skifabrikksvingen 25
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



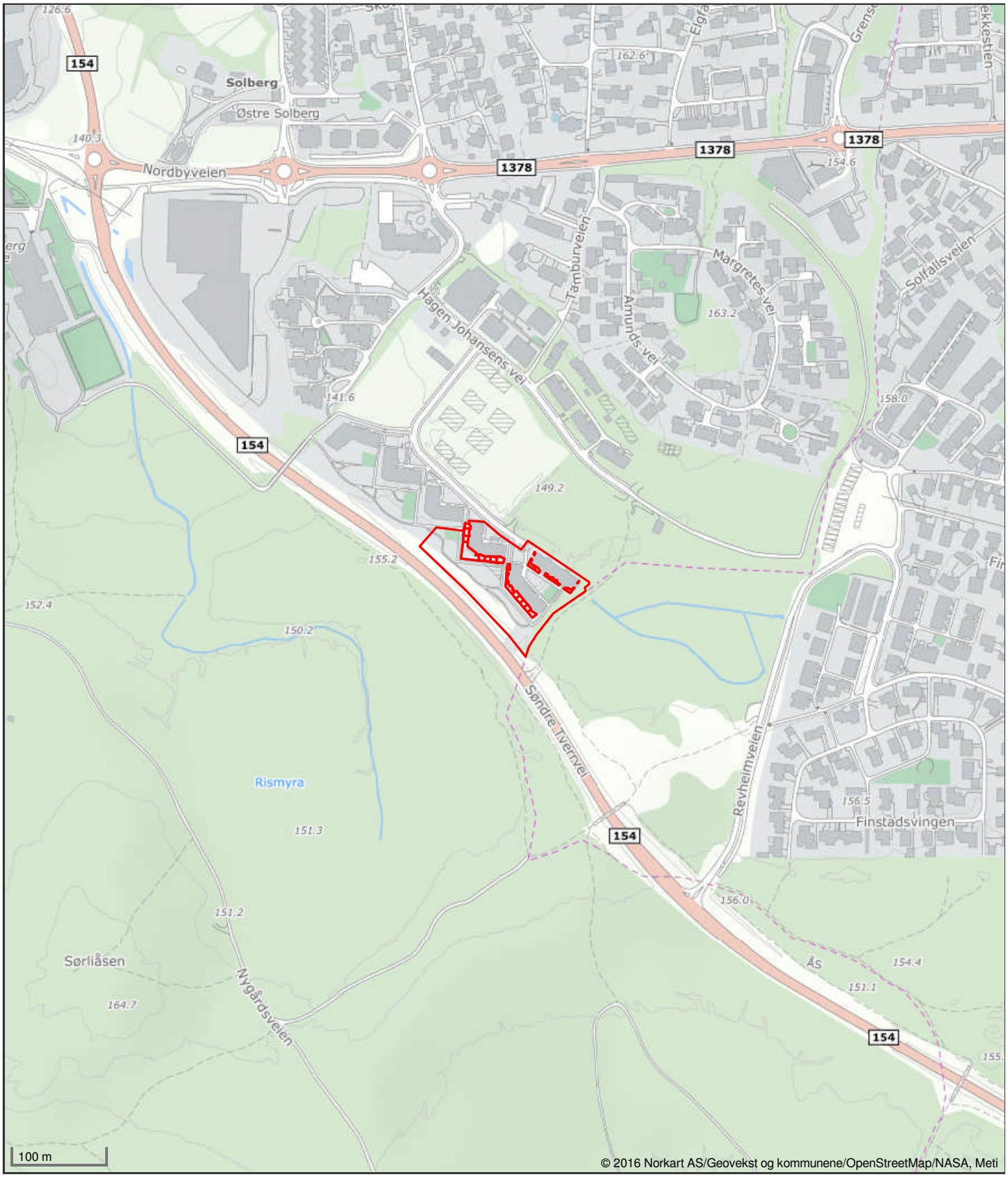
Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Grønnstruktur - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 05.06.2025

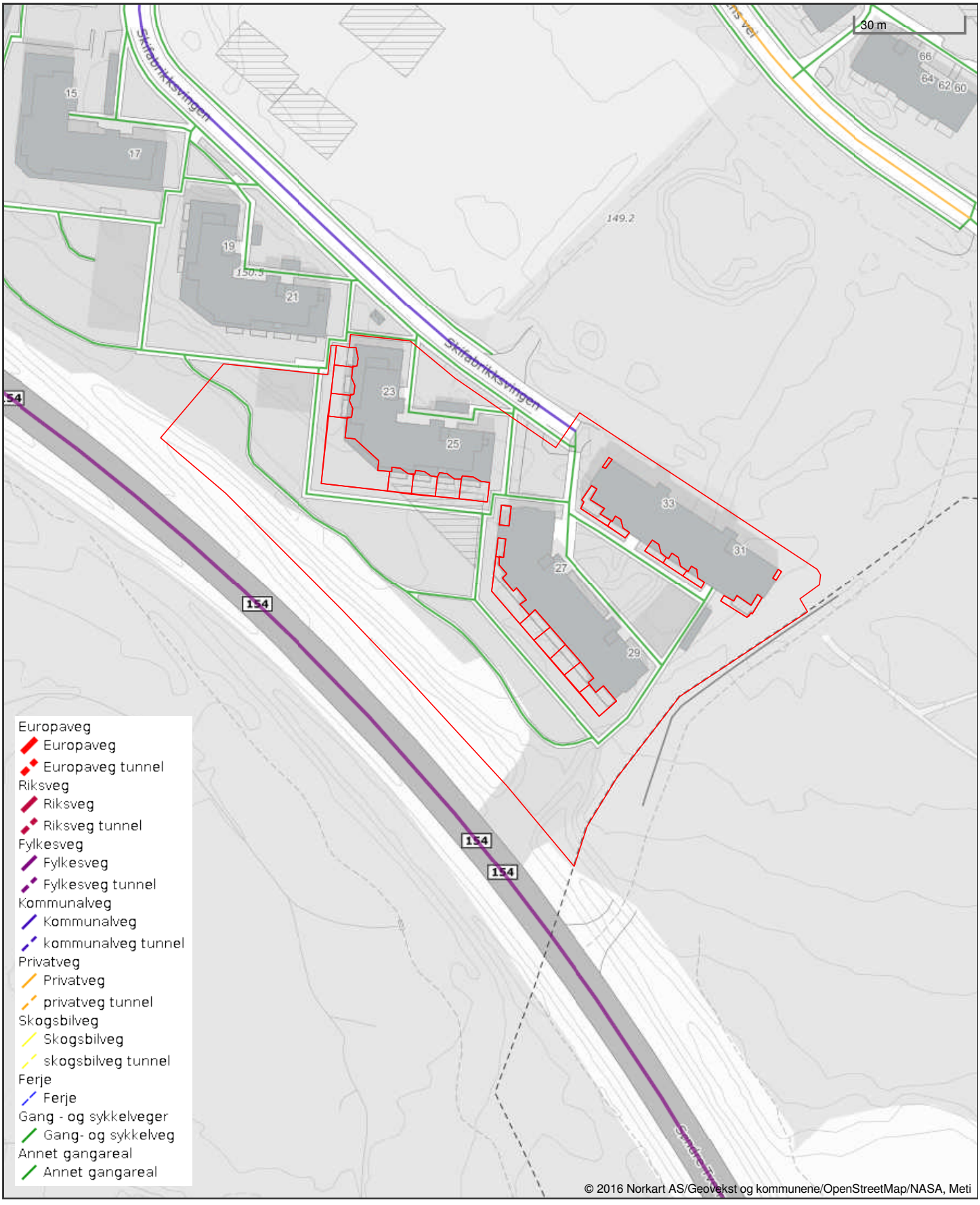
Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/423//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/423//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 102/423/0/22
Adresse: Skifabrikksvingen 25
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Ås kommune

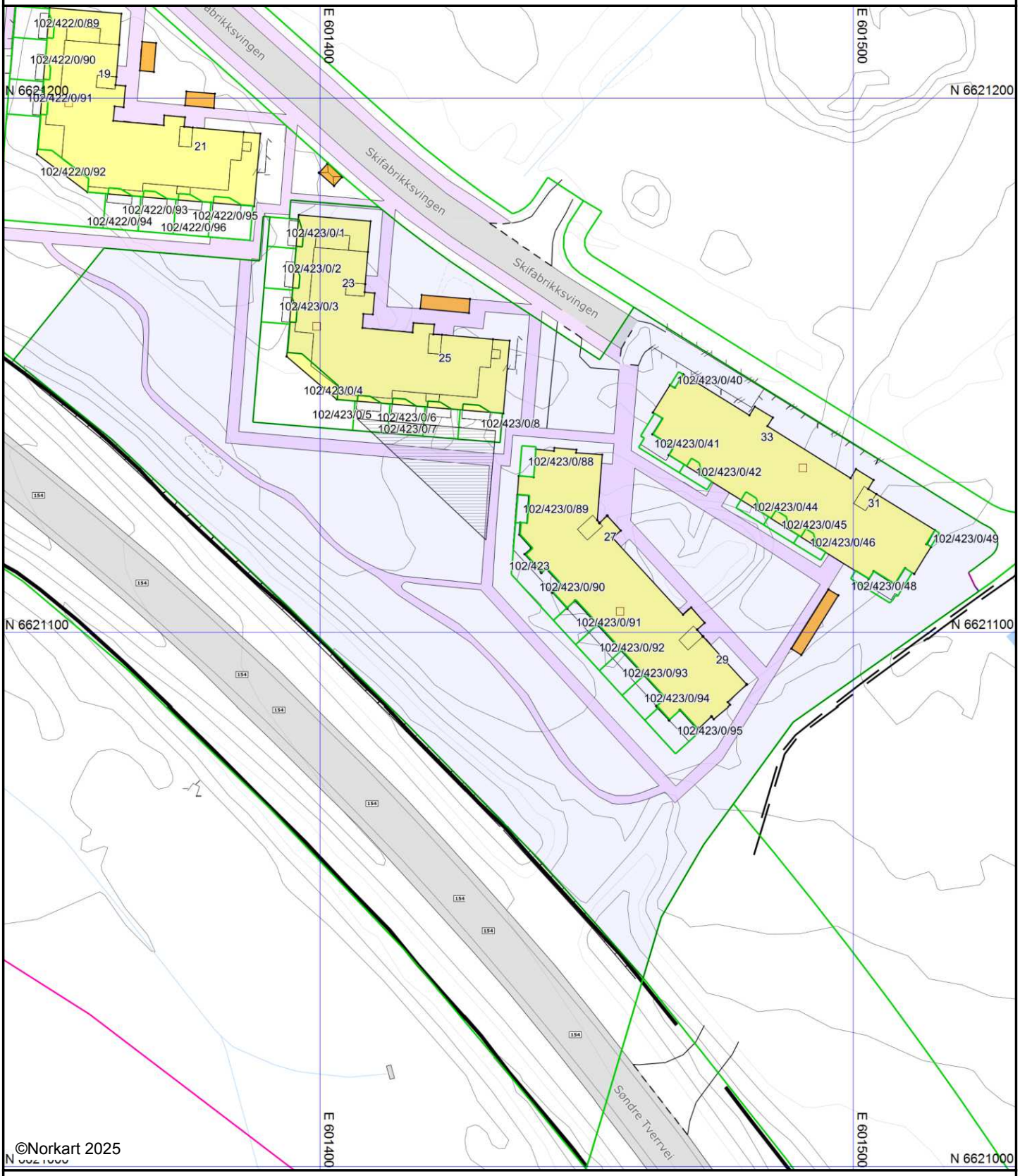
Grunnkart

Eiendom: 102/423/0/22
Adresse: Skifabrikksvingen 25
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

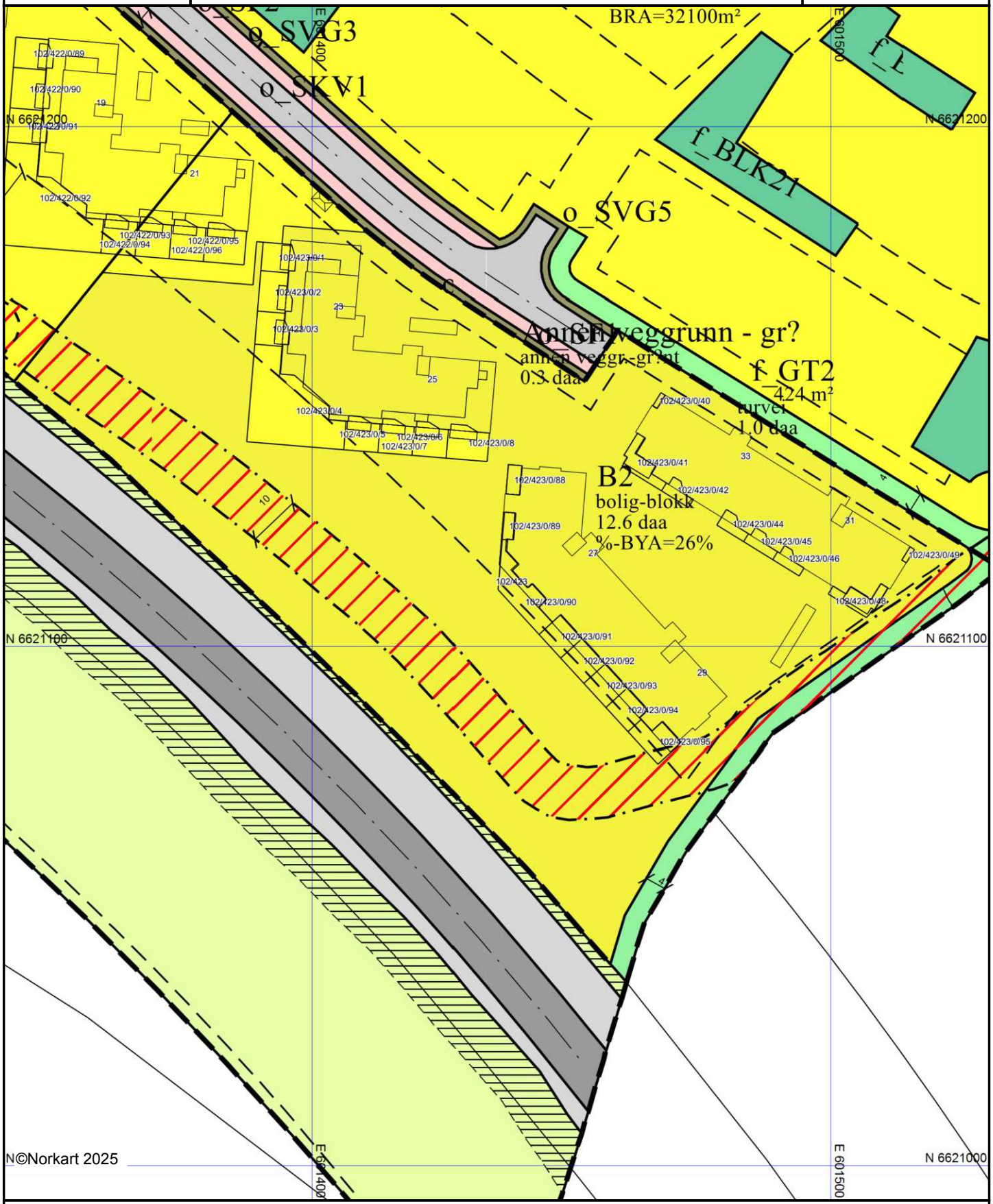
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/423/0/22
Adresse: Skifabrikksvingen 25
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

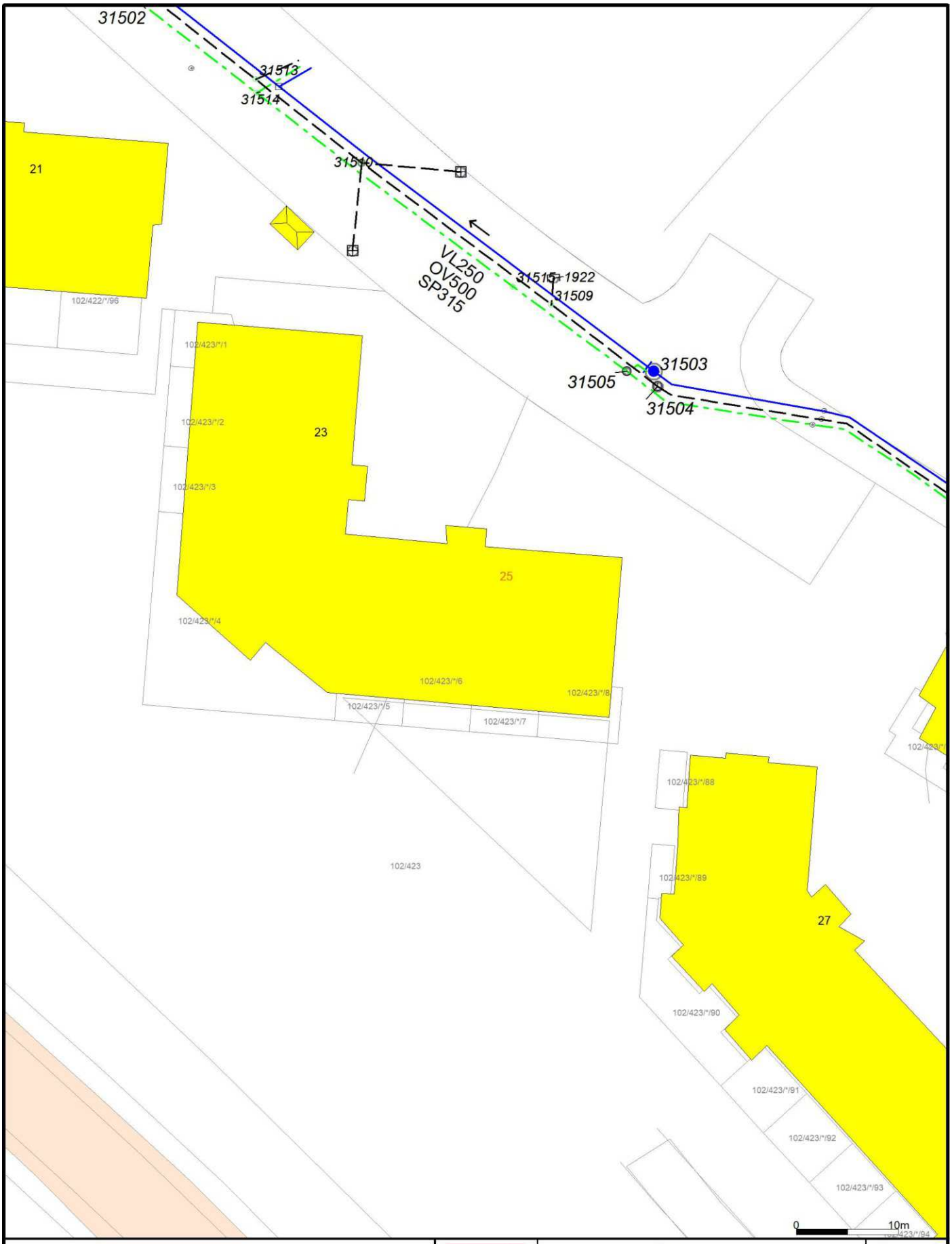
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde



Ås kommune

Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2025.06.05

Sign: EGA

102/423 Skifabrikksvingen 25, Ås kommune

Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 05.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Skifabrikksvingen 25, 1406 SKI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 222 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 12 222 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 12 222 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	282
Navn	Områdereguleringsplan for Solberg Øst
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/3840/282_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 829 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 395 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** o_T2
	Delareal 2 066 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_EL **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Skifabrikksvingen 25

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	10 min 4.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	5 min
Solberg Skole Ås	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

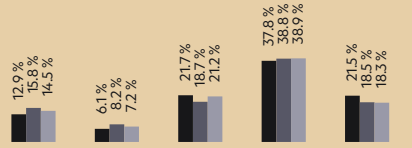
BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	11 min 1 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	6 min
Kiwi Nordbyveien	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solbergskogen/Skitunet	1 476	694
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Solberg skole	9 min
Bekkestien ballfelt	14 min
PDL Center Ski	14 min
Topp Aerobic	8 min

«Landlig men kort vei til "alt" - skog og mark, sykkelstier som tar deg til Oslo og "hele" Follo-regionen, nær skoler og barnehager, jernbane og buss, flere store kjøpesentre osv.»

— Sitat fra en lokalkjent

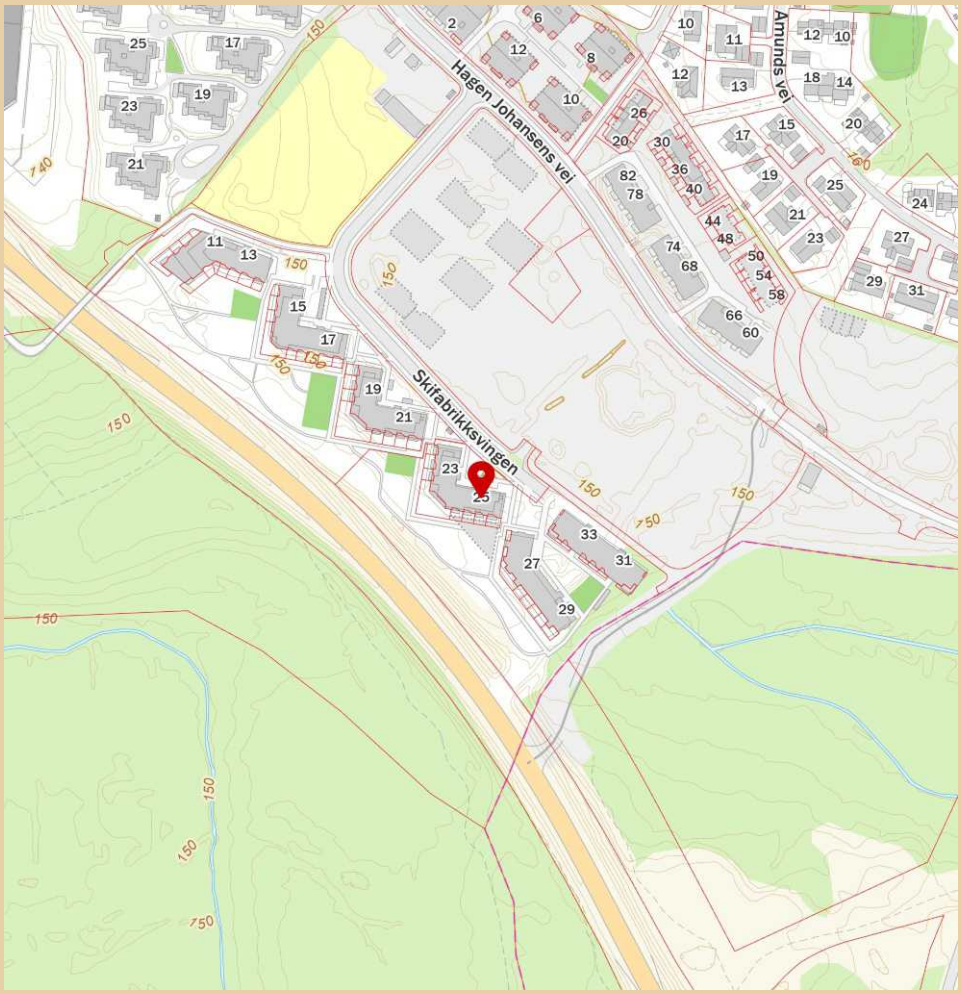
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Skifabrikksvingen 25

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	10 min 4.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	5 min
Solberg Skole Ås	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	11 min 1 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	6 min
Kiwi Nordbyveien	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski	15 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Solberg skole	9 min
Bekkestien ballfelt	14 min
PDL Center Ski	14 min
Topp Aerobic	8 min

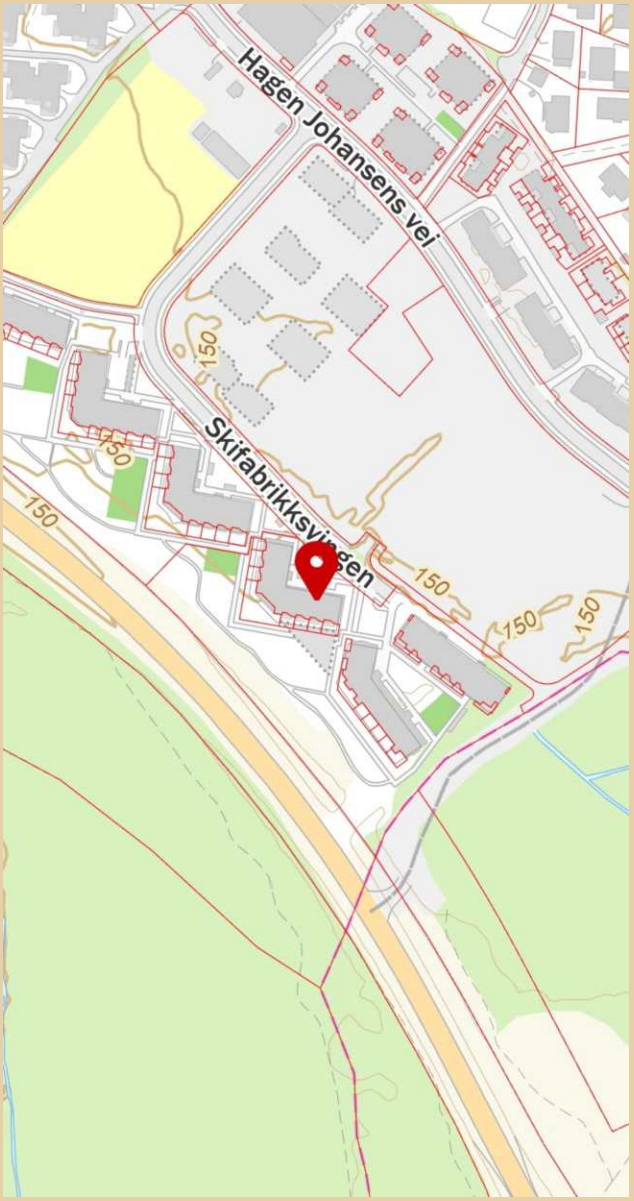
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Skifabrikksvingen 25

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	10 min 4.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	5 min
Solberg Skole Ås	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	11 min 1 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	6 min
Kiwi Nordbyveien	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski	15 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Solberg skole	9 min
Bekkestien ballfelt	14 min
PDL Center Ski	14 min
Topp Aerobic	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skifabrikksvingen 25, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 423, Snr. 22 og Gnr. 102, Bnr. 422, Snr. 128, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
323251003

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
